



Droit de préemption du locataire

Par enila

Bonjour,
dans le cas d'un droit de préemption suite à un congé bailleur pour vente, le locataire qui se porte acquéreur est il obligé de finaliser l'achat de l'appartement si il obtient l'accord de la banque pour le prêt? Je m'explique: je tenterais bien l'aventure mais si la banque m'accorde le prêt ce sera certainement un peu juste. Ai-je droit à renoncer si la banque m'annonce des mensualités que j'ai peur de ne pas pouvoir assumer ou bien suis je coincée et obligée d'aller jusqu'à l'achat?... Le propriétaire pourrait il se retourner contre moi? Je sais que c'est le cas à partir du moment où on a signé un compromis de vente, mais là ce ne serait pas encore le cas. Merci d'avance pour vos réponses!

Cordialement
Enila

Par Isadore

Bonjour,

Comme tout acquéreur le locataire sera tenu par les clauses du compromis. Aucune banque ne prête sans compromis. Donc vous n'obtiendrez pas d'offre ferme sans vous être déjà engagé à acheter. Tout ce que les banques pourront vous donner ce sont des accords de principe ou des simulations qui ne les engageront pas.

Il faudra veiller à ce que la clause qui vous permettra de vous rétracter en cas de refus de prêt impose des conditions (taux, durée du prêt) qui soient soutenables pour vous.

Vous pouvez toujours dire à votre propriétaire que l'affaire vous intéresse si vous parvenez à obtenir un prêt. Ça ne vous engage à rien du tout.

En parallèle vous commencerez à démarcher banques et courtiers.

Prenez votre propre notaire qui veillera à insérer dans le compromis une clause protectrice. Si elle est bien rédigée vous ne serez obligé d'acheter que si vous obtenez un prêt respectant les conditions convenues (par exemple un taux égal ou inférieur à x %).

Par Burs

Bonjour,
les conditions seront inscrites dans le compromis de vente. Si il vous faut un prêt, la condition sera l'obtention de celui ci pour l'achat du bien.

Lorsque le prêt est refusé, la vente n'a pas lieu et l'acheteur n'a rien à payer au vendeur. Si l'acheteur avait déjà versé des sommes au vendeur, le vendeur doit les lui rembourser, sans retenue ni indemnité.

Par enila

Merci pour vos réponses!

Tant qu'il n'y a pas de compromis de signé, il n'y a pas d'engagement? dans un congé pour vente on a 4 mois pour finaliser la vente, mais on signe un compromis après avoir eu un accord de principe de la banque quand même?

Par Nihilscio

Bonjour,

Les dispositions applicables sont celles de l'article 15 de la loi 89-462 du 5 juillet 1989.

A réception du congé, vous avez deux mois pour répondre à l'offre de vente. C'est suffisant pour étudier si l'achat serait compatible avec vos capacités financières. Avant de vous engager, vous pouvez demander des simulations à des organismes financiers. Comme vous demanderez un emprunt, votre acceptation de l'offre d'achat sera de droit soumise à la condition d'un accord de prêt. Vous disposerez de deux mois supplémentaires pour l'accomplissement de la condition suspensive.

Votre réponse à l'offre d'achat contenue dans le congé vous engage. Soit vous déclinez l'offre et alors le bailleur est libre de vendre à un tiers, soit vous l'acceptez et vous vous engagez à acheter et à faire de bonne foi le nécessaire pour obtenir un financement.

Un compromis de vente n'est pas systématique dans une telle situation. Le congé pour vente vaut offre de vente et dès l'acceptation de l'offre le contrat de vente est conclu sous la condition suspensive de l'accord de prêt. L'échange de l'offre contenue dans le congé et de l'acceptation est en soi un compromis de vente. Un compromis dans les formes usuelles est possible pour préciser certaines modalités de la vente mais il n'est pas du tout indispensable. Dès l'acceptation de l'offre, on peut passer directement à l'acte authentique.

Ai-je droit à renoncer si la banque m'annonce des mensualités que j'ai peur de ne pas pouvoir assumer ou bien suis je coincée et obligée d'aller jusqu'à l'achat?

Non et c'est bien pour cela que vous disposez d'un délai de deux mois avant de faire connaître votre décision au bailleur. Si vous avez accepté son offre de vente et si le prêt demandé vous est accordé, vous êtes obligé d'acheter.

Le propriétaire pourrait il se retourner contre moi?

Oui. Il peut vous faire condamner à des dommages et intérêts, il est même en droit de faire exécuter la vente de force.

Par Burs

mais on signe un compromis après avoir eu un accord de principe de la banque quand même?

un accord de principe c'est mieux mais si cela doit passer en commission bancaire, il n'est pas dit quelle valide la demande non plus. Autrement dit votre banquier peut donner son accord et la commission, la rejeter.

Par Isadore

Un compromis de vente n'est pas systématique dans une telle situation. Le congé pour vente vaut offre de vente et dès l'acceptation de l'offre le contrat de vente est conclu sous la condition suspensive de l'accord de prêt. L'échange de l'offre contenue dans le congé et de l'acceptation est en soi un compromis de vente. Un compromis dans les formes usuelles est possible pour préciser certaines modalités de la vente mais il n'est pas du tout indispensable. Dès l'acceptation de l'offre, on peut passer directement à l'acte authentique.

Et en pratique on trouve des banques prêtant avec la seule acceptation de l'offre ? De source sûre, plusieurs grandes banques exigent un compromis ou une promesse unilatérale de vente même en cas de préemption du locataire.

Je conseille de signer un compromis car cela risque de bloquer certaines demande de prêts.

En plus Enila semble redouter d'obtenir un prêt qui serait trop lourd à assumer. Enila, si vous engagez à acheter sous réserve d'obtenir un prêt (sans autres réserves) vous devrez acheter si vous l'obtenez même si vous le trouvez désavantageux.

Juridiquement le compromis n'est pas obligatoire, mais dans votre cas je le juge indispensable.

Par enila

Merci à tous !