



DROIT DE PREEMPTION

Par camillerafaele

Bonjour,

Combien de temps on mes anciens locataires pour appliquer leur droit de préemption (c'est la seconde fois) si je dois leur proposer un nouveau prix de vente ?

Quand leur droit de préemption est-il caduque ?

Je vous en remercie par avance.

Par Isadore

Bonjour,

Si l'on parle du droit de préemption défini par la loi de 1989 (logement vide qui est la résidence principale du locataire), deux mois

Par Henriri

Hello !

Camillerafaele vous parlez d'une "seconde fois". Faut-il bien comprendre que vous avez donné à vos locataires (à quelle date ?) un congé pour vente au moins 6 mois avant l'échéance de leur bail (à quelle date) ? Ce congé valant proposition d'achat à un prix X qu'ils n'ont pas saisie ou qu'ils ont déclinée (à quelle date) ? Mais que n'ayant pas trouvé d'acheteur à ce prix X ou ayant trouvé un acheteur à un prix inférieur, vous voulez leur avez re-proposé (à quelle date ?) l'achat à un nouveau prix Y inférieur ?

Si c'est bien le cas alors le nouveau délai de "préemption" subsidiaire du locataire au prix Y inférieur est de 1 mois à compter de la réception de la nouvelle proposition (II de l'art 15 de la loi 89-462).

PS : si vos locataires acceptent le nouveau prix, l'achat doit être réalisé dans les 4 ou 2 mois suivant qu'ils acceptent en signalant qu'ils vont demander un prêt ou pas.

A+

Par yapasdequoi

Bonjour

C'est la suite de l'autre discussion de 3 pages.

Le délai pour le 2e droit de préemption du locataire est de 1 mois.

Par Henriri

(suite)

J'ignore quelle est cette autre discussion (et chaque discussion se suffit bien à elle-même) mais nous avons la même réponse dans celle-ci Yapasdequoi.

A+

Par yapasdequoi

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/propriete/vente-immobiliere/retractation-offre-d-achat-par-le-vendeur-t53158.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/propriete/vente-immobiliere/retractation-offre-d-achat-par-le-vendeur-t53158.html[/url]

Par Isadore

Oui, désolée, j'ai répondu trop vite

Par yapasdequoi

Extrait de l'article 15

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Il n'y a pas de limite dans le temps pour cette procédure. Si vous vendez par exemple 2 ans après le départ des locataires, il faut néanmoins purger ce 2ème droit de préemption.

Par camillerafaele

Bonjour,

Mes anciens locataires ont déjà eu un premier droit de préemption de deux mois.

Je vais certainement baisser le prix de vente (en dessous du prix de leur offre d'achat) et en informer les locataires pour appliquer droit de préemption de un mois.

Dois-je systématiquement les informer à chaque fois que le prix baissera (en dessous du prix de leur offre d'achat) ou passer une certaine durée, je n'aurai plus besoin de les informer ?

Je vous en remercie par avance.

Par Henriri

Hello !

Oui vous devez systématiquement les solliciter. Dans l'art 15 que je vous ai déjà indiqué et rappelé par Yapasdequoi il n'y a pas de limite dans le temps à votre obligation de proposer l'achat à vos anciens locataires si vous baissez le prix de votre dernière offre qu'ils ont refusée. C'est d'ailleurs dans votre intérêt puisque ça vous donne un acheteur potentiel au nouveau prix.

A+

Par yapasdequoi

Je confirme : il n'y a pas de limite dans le temps pour le droit de préemption du locataire sortant. Chaque fois que le prix baisse vous devez les notifier (pas seulement les "informer").

Le notaire sait très bien faire et n'acceptera pas d'acter une vente sans avoir purgé le droit de préemption.

Par camillerafaele

J'ai résilié le mandat simple avec l'agence immobilière.

(DURÉE DU MANDÂT ET OBLIGATIONS DU MANDANT :
LE PRÉSENT MANDAT VOUS EST CONSENTI POUR UNE DURÉE
DE VINGT QUATRE MOIS (24}).

IL NE POURRA ÊTRE DÉNONCÉ PENDANT LES TROIS PREMIERS MOIS; ENSUITE IL POURRA ÊTRE DENONCE À TOUT MOMENI, AVEC UN PRÉAVIS DE QUINZE JOURS PAR LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION)

Voici un mail de l'agent immobilier : "elle n a absolument pas le droit de vendre en direct aux clients à qui j ai fait visiter . Ce cas a déjà fait jurisprudence prudence comme je pense vous le savez . Je serai alors en droit de lui réclamer des dommages et intérêts en plus de ma commission ."

M

Mes questions sont les suivantes :

Dès lors que le mandat est résilié, puis je vendre à n'importe quel client ?

Mes anciens locataires sont aussi ses clients (elle a fait la mise en location et l'état des lieux de sortie). Mon obligation de les notifier priorise-t-il son droit ?

Je vous remercie pour vos réponses

Par yapasdequoi

Dès lors que le mandat est résilié, puis je vendre à n'importe quel client ?
Réponse négative.

Par camillerafaele

Je ne suis pas tenue d'informer l'agence résiliée de mes nouveaux acquéreurs ? quels sont les textes concernant ma situation ?

Dès que j'ai l'AR de l'agence résiliée, je pense signer un mandat exclusif avec une agence et un agent "professionnel".

Par yapasdequoi

Les "textes" c'est le mandat résilié. Il indique la durée de votre engagement à payer la commission si vous vendez à un de ses clients.
Vous pourrez signer un nouveau mandat avec qui vous voulez, l'important c'est de fixer correctement le prix. Sinon ça va durer ...

Par Nihilscio

Bonjour,

"elle n a absolument pas le droit de vendre en direct aux clients à qui j ai fait visiter . Elle a le droit mais elle doit rémunérer l'agence.

Par camillerafaele

Je viens de demander à son agence et à l'agent le nom de ses clients qui ont visité l'appartement depuis la signature du mandat simple. Je n'ai jamais eu de compte rendu écrit de visite.

Par janus2

Mes anciens locataires sont aussi ses clients (elle a fait la mise en location et l'état des lieux de sortie). Mon obligation de les notifier priorise-t-il son droit ?

Bonjour,

Pas très clair cette question...

Dans le cas d'une vente à un ancien locataire, l'agence n'a pas à intervenir et ne touche pas de commission.

Par camillerafaele

Je vous remercie pour ces informations.

Puis-je mettre en vente l'appartement au même proposé aux locataires ou un peu au-dessus ?

Par yapasdequoi

C'est vous qui fixez le prix. Ensuite c'est la loi du marché.

Si le prix est trop élevé, vous n'aurez pas de candidat et seulement des visites de "touristes".

Par camillerafaele

Je vous remercie pour ces informations.

Actuellement, je n'ai pas de nouveau mandat.

Je souhaite éviter le nouveau droit de préemption des locataires. Je souhaite proposer le même prix d'achat qu'aux locataires. Est-ce possible ?

Je m'occupe de demandes de visites avec justificatif (comme pour les locations), une information sur le financement et le projet (habitation ou mise en location).

Par yapasdequoi

C'est possible et même recommandé, sinon c'est incohérent.

Ou alors vous réalisez qu'il était trop haut et vous le mettez en vente moins cher.

Mais tant que vous n'avez pas de compromis signé, vous n'avez rien à communiquer aux locataires sortants.

Par camillerafaele

Sur le mandat simple il est indiqué que la résiliation se fait par lettre recommandée avec AR.

J'ai adressé la lettre recommandée AR qui n'a pas encore été récupérée. Dès que j'aurai l'AR je pourrai signer avec une autre agence.

Je ne souhaite pas passer par un huissier pour la lettre de résiliation.

Puis-je remettre la lettre de résiliation en mains propres dès aujourd'hui ?

Je vous remercie pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Oui vous pouvez, mais il vous faut un reçu daté tamponné et signé.

De plus il y a certainement un préavis (en général 15 jours) à respecter avant de signer ailleurs.

Par camillerafaele

L'agent m'a répondu par mail qu'elle renonçait à la période d'irrévocabilité de trois mois, donc du préavis de 15 jours.

Par yapasdequoi

Je ne pouvais pas deviner.

Par camillerafaele

Je vous remercie pour vos précédentes réponses.

Par camillerafaele

Bonjour,

Le prix de vente de l'appartement a été baissé. Je dois adresser aux anciens locataires, dans un premier cas, un courrier pour leur droit de préemption. Je contacterai un commissaire de justice si le courrier n'est pas réceptionné. J'ai

fait ainsi pour le courrier congés.
Où puis je trouver un modèle réglementaire ?
Je vous en remercie par avance.

Par yapasdequoi

Il n'y a pas de modèle imposé par la loi.

Vous trouverez facilement des lettres à personnaliser sur internet avec votre moteur de recherche favori.