



Droit immobilier

Par Melusine

Bonjour

Je suis propriétaire d'une maison qui est mon lieu d'habitation. Dans une partie de celle-ci se trouve un local commercial de restauration à emporter que je loue à quelqu'un. Le locataire de la partie commercial est aussi propriétaire du fond de commerce, mais pas des murs. J'aimerais vendre ma maison. Sachant que le bail commercial de mon locataire court sur encore quatre ans, je vendrais ma maison avec l'engagement locatif en court. Mais je ne souhaite pas que mon locataire en devienne acquéreur. Est-il prioritaire? Dois-Je le prévenir de mon souhait de vendre? Nous sommes en mauvais termes, je n'ai pas de clé du local, comment dois-je procéder pour que les visites puissent se faire aussi dans la partie commercial?

Merci pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Même si vous aviez une clé, vous n'avez aucun droit de pénétrer sans autorisation du locataire.

Le locataire a bien un droit de préemption, mais sur son local seulement. Vous ne pouvez pas le priver de son droit de préemption.

Si vous vendez l'immeuble entier, il faudra faire une copropriété pour qu'il puisse l'acheter (s'il le souhaite), et un autre acquéreur achète le logement séparément.

Demandez conseil à votre notaire.

Par Rambotte

Bonjour.

Sur cette fiche du site Service Public :

[url=<https://entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F32253>]https://entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F32253[/url]

Je lis :

Quelles sont les ventes dans lesquelles le droit de préférence du locataire est exclu ?

Le droit de préférence du locataire est exclu dans les cas suivants :

Vente globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux : le droit de préférence est également exclu en cas de cession globale d'un immeuble avec un seul local commercial

Mais j'imagine que la vente de l'immeuble entier se fait avec transmission du bail commercial au nouveau propriétaire.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le droit de préemption du locataire est institué par les article 15 de la loi du 6 juillet 1989, 10 de la loi du 13 décembre 1975 et 145-46-1 du code de commerce. Il ne s'exerce que sur le seul local loué par ce locataire.

Lorsque l'immeuble entier est mis en vente en bloc, on ne peut obliger le propriétaire à le diviser et les locataires n'ont alors pas de droit de préemption.

Vous n'êtes pas tenue d'informer votre locataire qui n'a loué qu'une partie de la maison de la vente de celle-ci en bloc. Son bail se poursuivra avec le nouveau propriétaire sans changement. S'il y a un dépôt de garantie, il faudra le remettre au nouveau propriétaire.

Vous ne pouvez exiger du locataire qu'il laisse visiter son local que si c'est stipulé dans le bail.