



VENTE LOCAL COMMERCIAL DROIT PREEMPTION LOCATAIRE

Par Sinbad le marin

Bonjour à tous,

Je vais vendre les murs d'un local commercial loué à un commerçant en passant par une agence immobilière.

Je dois prévenir le locataire et lui proposer une offre à un prix déterminé.

Est ce que le prix proposé doit comprendre la commission d'agence ou pas, dans la mesure où le mandat de vente prévoit la commission d'agence à la charge de l'acquéreur ?

Merci pour votre éclaircissement sur ce point.

Bien cordialement,

Par UnNotairedelOuest

Cher Simbad,

Tout dépend de ce que vous avez convenu avec l'agence...

Quelle est la nature du mandat de vente que vous avez signé avec cette agence? exclusif ou non exclusif?

S'il est non exclusif et si vous allez proposer les murs commerciaux à votre locataire, il n'y aura pas de commission de négociation puisque c'est vous qui faites la démarche.

De toutes les manières, si ce dernier ne souhaite pas acquérir au vu de votre proposition, le notaire qui aura la charge d'établir l'acte de vente au profit d'un tiers devra lui proposer par priorité aux conditions acceptées par votre acquéreur.

Bien à vous

Bon vent Belle mer !

Par Nihilscio

Bonjour,

Le prix proposé au locataire ayant un droit de préemption ne doit pas inclure d'honoraires d'agence.

Arrêt de la cour de cassation du 1er mars 2023, n° 21-22.073 :

Le locataire qui exerce son droit de préemption ne peut se voir imposer le paiement d'une commission renchérissant le prix du bien.