



Seconde préemption vente appartement

Par Claire_Louise

Bonjour,

J'ai fait une offre de vente à mon locataire, en me basant sur le métrage "loi CARREZ" indiqué sur le contrat de location (il y a 10 ans). Aujourd'hui, je reçois le nouveau rapport des diagnostics. Ils ont refait le métrage carrez et estime le bien avec 5 m² de moins. Je ne sais pas d'où vient cette différence.

Cependant, le prix de vente de mon bien va baisser. Quelles sont les démarches à effectuer pour notifier cette baisse de prix à mon locataire qui reste prioritaire.

Dois-je lui notifier à nouveau par huissier ? ou un simple courrier suffit ?

Je vous remercie par avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

5m² c'est plus qu'un simple placard ... ou alors il y a des hauteurs sous plafond qui ont changé avec certains aménagements.

Et pourquoi le prix devrait-il baisser ?

La loi prévoit (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."

Par Claire_Louise

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse.

Je n'ai pas le dernier rapport des diagnostics avec le métrage carrez. Je me base sur ce qui est indiqué sur le contrat de location. Je suis étonnée mais je suppose que celui-ci est erroné puisqu'aucun changement n'a été fait sur le logement depuis.

Etant donné que pour mon offre de prix, je me suis basée sur le prix au mètre carré conseillé dans la région, je suppose que le prix de vente final sera plus bas.

Dans ce cas, je devrais proposer le nouveau prix à ma locataire. C'est pour cela que je voudrais savoir si les conditions de notification sont les mêmes que la première fois .

J'ai dû passer par un huissier de justice, le locataire ne se déplaçant pas pour chercher la lettre recommandée.

Par yapasdequoi

Votre notaire peut vous conseiller.

Y compris pour le prix et pour les formalités.

Si vous changez le prix, vous devrez à nouveau purger la préemption, mais le délai n'est plus que de 1 mois pour le locataire cette 2eme fois.