



Droit de préemption locataire

Par **FannyCha**, le **11/04/2019** à **23:00**

Bonjour,

Je me permets de faire appelle à vous afin d'avoir des conseils concernant un problème soulevé lors de le siganture de la promesse de vente du bien que je souhaite acquérir.

Lors de la lecture, le notaire tombe sur un os qui aujourd'hui pourrait être comparé à un squelette.

La propriétaire actuelle a fait part par LRAR au locataire en date de juin 2016 de son intention de vendre le bien et leur a demandé si ils étaient intéressés par l'achat et qu'en cas où elle ne trouverait pas de preneur, elle ne renouvellerait pas le bail afin de reprendre le bien pour elle. Pas de réponse ne semble avoir été donné de la part des locataires (en même temps plus de 6 mois avant le fin du bail). Elle renvoie donc un nouveau courrier en LRAR en juin 2017, réitérant la proposition de leur vendre le bien, proposition que les locataires refusents. Les locataires décident donc de partir fin d'année 2017 (pas de lettre de préavis des locataires, puisque pas d'acheteur, la propriétaire pense reprendre son bien). Les locataires ayant du mal à trouver un nouveau logement, elle leur permet de rester jusqu'en mai 2018 (aie problème, du coup reconduction du bail), pourtant en mi-mai, les locataires partent bien, font l'état des lieux et réceptionne leur caution. Peut de temps après, elle trouve un acquéreur qui malheureusement ne va pas jusqu'au bout de l'achat. Il lui faudrait presque un an pour retrouver un acquéreur puisque la promesse de vente que j'ai signé date de fin février 2019.

Lors de la signature, ma notaire remarque que le congé pour vente est nul car elle ne contient pas les alinéas prévus juridiquement, nous mettons alors une clause suspensive pour que le notaire du vendeur (malgré ses dires que tout irait bien) trouve une solution avant fin mars. Au 5 avril aucun retour négatif du notaire, nous en avons donc conclu qu'il avait trouvé une solution avec les anciens locataires et que nous pouvions avancer dans la suite de dossier, signature offre de prêt qui arrivait à terme le 11 avril.

N'ayant toujours aucune nouvelle, nous faisons intervenir l'agent immobilier qui a procédé à la vente, qui nous annonce hier que tout est en bonne voie et que l'assistante du notaire lui a confirmé qu'il manquait seulement des pièces administratives et que l'acte de vente pourrait être signé mi-mai (jusque là pas de soucis, compte tenu du droit de préemption de la commune).

Nous apprenons ce jour (soit presque 15 jours après la date butoir de la clause suspensive), que le notaire du vendeur n'a pas réussi à avoir les locataires (qui ne sont pourtant plus dans les lieux depuis un an sont mais qui reste prioritaire pour acheter le bien), qu'ils, ne répondent

pas aux notaires malgré les nombreuses LRAR, mail, coups de téléphone, afin de savoir si à ce jour, ils sont intéressés pour acheter le bien ou s'ils refusent la proposition.

Dernier recours du notaire était de passé chez eux avec un huissier cette après-midi. Rencontre dont ni la vendeuse, ni moi même n'avons eu de retour.

La vendeuse et moi même sommes dans une impasse juridique et ne savons plus vers qui nous tourner pour avoir des conseils.

J'ai bien eu un avi de ma notaire qui m'a conseillé de casser la vente, mais le bien me plait énormément et n'ayant pas de gros moyen, je crains de ne pas pouvoir acheter autre chose dans un délai si court.

Est-ce que quelqu'un saurait s'il y a un délais pour le droit de préemption des locataires quand ces derniers ont quittés les lieux depuis plusieurs mois ?

Si le locataire ne répond pas aux courriers du notaire, avons nous des recours, ou est ce que le locataire (a qui la propriétaire à fait un fleur et qui se retrouve maintenant dans la panade à cause de ça) à tous les droits afin de l'empêcher de vendre son bien ?

J'espère avoir des conseils de votre part et donnerait plus d'information si vous en avez besoin.

Je vous remercie par avance