



QUESTIONS DROIT DE PREEMPTION LOCATAIRES

Par **de laboulaye**, le **01/11/2017** à **23:51**

Bonjour

en mai dernier nous avons signé une promesse de vente pour l'achat d'un appartement

Tout a capoté quand les locataires ont demandé à faire jouer leur droit de préemption sachant que depuis septembre ils n'habitent plus dans l'appartement mais au Luxembourg

Leur bail s'arrête en août prochain mais n'ont toujours pas envoyé de demande de congés et ne payent plus leurs loyers

Ils avaient jusqu'au 4 décembre pour signer mais ce matin même ont prévenu le propriétaire que finalement ils se désistaient

du coup nous désirons confirmer notre achat

mes questions :

sachant que c'est très conflictuel entre les locataires et les propriétaires et qu'ils risquent de ne pas envoyer la demande de congé et qu'ils ne payent plus le loyer depuis plusieurs mois est-ce que si on achète l'appartement on pourra le récupérer à la fin du bail sachant qu'ils n'ont pas été au bout de la vente et donc que leurs droits de locataires sont désormais caducs

si pas possible est-il possible d'acheter l'appartement avec comme clause de ne le récupérer qu'à la fin de leur bail...si oui comment se passe le règlement tout maintenant ou une partie à la fin du bail

merci de votre aide

Par **janus2fr**, le **02/11/2017** à **08:19**

Bonjour,

Dans votre description des faits, il y a une chose étrange...

Vous dites que le locataire veut faire jouer son droit de préemption. C'est donc qu'il a reçu un congé pour vente.

Il n'a donc pas, lui-même à donner congé. Au mois d'août, au plus tard, il ne sera plus locataire et, si vous achetez, vous pourrez prendre possession du logement.

Donc je ne comprends pas pourquoi vous dites :

"sachant que c'est très conflictuel entre les locataires et les propriétaires et qu'ils risquent de ne pas envoyer la demande de congé" ?

Par **de laboulaye**, le **02/11/2017 à 08:57**

Bonjour et merci pour votre réponse

Désolé si ce n'est pas très clair

En gros j'ai vu que si on achetait un appartement avant la fin du bail c'est à dire occupe on ne pourrait pas le récupérer à la fin de celui-ci et qu'il était renouvelable

Sachant que les locataires ont été mutés au Luxembourg il y a selon moi peu de risques qu'ils veuillent renouveler celui-ci mais je veux me prémunir de toute éventualité

Ma question : puis-je acheter maintenant ou faut-il que j'attende la fin du bail en août si bien sûr ils n'envoient pas d'ici là une demande de congé En invoquant leur mutation

Qu'est-ce que leur désistement à faire jouer leur droit de préemption leur retire comme droit

Merci encore du temps que vous avez pris pour nous répondre

Par **janus2fr**, le **02/11/2017 à 09:11**

Mais encore une fois, puisque vous dites :

"Tout a capoté quand les locataires ont demandé à faire jouer leur droit de préemption"

C'est que les locataires ont déjà reçu un congé pour vente de la part de leur bailleur. Sans congé pour vente, il n'y a pas de droit de préemption !

Donc si les locataires ont reçu un congé pour vente, ils devront être partis, au plus tard, à l'échéance prochaine du bail.

Par **de laboulaye**, le **02/11/2017 à 10:03**

Oui ça d'accord mais du coup peut-on acheter dès à présent ou doit-on attendre leur fin du bail

Désolé pour mes questions mais je suis novice et n'y connaît pas grand chose

Par **janus2fr**, le **02/11/2017 à 11:37**

Tout dépend si le locataire a officiellement renoncé à son droit de préemption.
Car sinon, il a jusqu'au 2ème mois du préavis du bailleur (6 mois avant l'échéance du bail), donc 4 mois avant l'échéance du bail, pour donner sa réponse.
Le notaire doit, de toute façon, purger ce droit de préemption, avant de pouvoir acter la vente à quelqu'un d'autre.

Par **de laboulaye**, le **02/11/2017 à 11:57**

oui vous avez raison. Alors que la vente devait avoir lieu au maximum le 4 decembre, le locataire a appelle le propriétaire pour dire qu'il renonçait et qu'il allait envoyer une lettre pour officiellement renoncé.

Mais s'il renonce a ce droit de preemption mais ne met pas fin a son bail qui court jusqu'en aout et ce meme si il n habite plus dans l appartement. Comment cela se passe. Peut on acheter le bien maintenant et le recuperer au maximum en aout sans risque que le locateur fasse jouer ce point que l on a lu sur un site notarial

"Si le nouvel acheteur veut donner un congé pour reprise , il devra attendre au minimum deux ans à compter de la vente pour pouvoir récupérer le logement, même si l'échéance du bail en cours était plus proche."

Par **de laboulaye**, le **02/11/2017 à 11:58**

en tout cas merci janus2fr pour votre aide précieuse

Par **janus2fr**, le **02/11/2017 à 13:12**

[citation]Mais s'il renonce a ce droit de preemption mais ne met pas fin a son bail qui court jusqu'en aout[/citation]

J'ai vraiment l'air de parler (ou plutôt d'écrire) pour rien...

Une dernière fois, si le locataire a fait usage de son droit de préemption, [fluo]c'est que le bailleur lui a donné congé pour vente ![/fluo]

S'il renonce ensuite à ce droit de préemption, cela ne remet pas en cause le congé pour vente qu'il a reçu. Le bail est donc déjà résilié pour l'échéance prochaine (août 2018). Le locataire n'a donc pas à mettre fin à son bail puisque c'est déjà fait par le bailleur !

Si le bailleur n'a pas délivré de congé pour vente, le locataire n'avait aucun droit de préemption et donc toute cette histoire n'aurait aucun sens !

Par **de laboulaye**, le **02/11/2017** à **13:23**

tres bien merci de votre aide

Par **de laboulaye**, le **04/12/2017** à **11:40**

Bonjour

suite de nos peripeties. est ce que quelqu'un peut m'éclairer. Aujourd'hui c'était la date butoir des locataires pour acheter le bien...

Ils ont déjà signifié par mail et SMS au propriétaire l'intention de ne pas aller au bout mais cela devait être signifié par lettre d'avocat car lorsqu'ils ont fait jouer leur droit de préemption c'est ce même avocat qui l'avait signifié par lettre recommandée...

Or la date fatidique était aujourd'hui...Les notaires ont-ils malgré tout besoin d'une lettre d'avocat malgré le délai dépassé

et autre question : Quelles sont les obligations des locataires qui ne sont pas allés au bout de la vente. doivent-ils payer des indemnités au propriétaire

Merci de votre aide