



RENOUVELLEMENT DE PURGE DU DROIT DE PREEMPTION

Par **NICO69**, le **02/06/2009** à **15:56**

Bonjour,

J'ai signé une promesse de vente pour un bien immobilier, il y a 2 mois, en passant par une agence immobilière.

Ayant réceptionné mes offres de prêt, j'ai voulu fixer une date de signature pour l'acte de vente auprès du notaire.

J'ai par ailleurs, reçu un courrier de l'agent immobilier m'informant du fait qu'il fallait procéder à une nouvelle purge du droit de préemption de l'ancien locataire de l'appartement dont je dois acquérir à un prix inférieur à celui proposé initialement à l'ancien occupant.

Cet ancien locataire a reçu un congé pour vendre à un certain prix et a quitté l'appartement, il y a maintenant plus de 2 ans (l'appartement est en effet non occupé depuis plus de 2 ans).

Je souhaiterais savoir s'il est nécessaire de procéder à une nouvelle purge du droit de préemption, si celle-ci a été faite une première fois après le départ de l'ancien locataire ?

Et si tel est le cas, depuis quand date cette nouvelle loi (s'il s'agit d'une nouvelle loi) et à compter de quelle date cette nouvelle purge peut être effectuée, étant donné qu'une promesse de vente a été signée depuis 2 mois à ce jour ?

Merci de vos réponses.

Nicoletta

Par **ardendu56**, le **02/06/2009** à **21:07**

NICO69, bonsoir

Il y a eu un changement de prix dans le bien que vous souhaitez acheter. Si c'est le cas, la purge du droit de préemption est remise à zéro pour cause de nouvelles données.

Un locataire n'est pas prioritaire, il doit avoir quitté le logement pour avoir le droit de préempter. Il ne bénéficie d'un droit de préemption qu'à la fin de la durée de son bail (initial ou

renouvelé.)

le propriétaire qui souhaite vendre un logement déjà loué doit mettre son locataire en mesure d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu par la loi, dans deux hypothèses seulement :

- C'est la première vente du logement occupé depuis sa mise en copropriété (article 10-I de la loi du 31 décembre 1975)
- le congé pour vendre (article 15 II de la loi du 6 juillet 1989).

L'opération préalable à la réalisation de l'achat immobilier d'un appartement est la purge du droit de préemption. Cette purge consiste à faire savoir au titulaire du droit le projet d'achat immobilier de l'appartement et le prix : déclaration d'intention d'aliéner pour le droit de préemption urbain, congé pour vendre en ce qui concerne le locataire de l'appartement.... Si le droit de préemption est exercé aux conditions de la vente projetée, l'achat immobilier ne peut pas se réaliser. Si le titulaire du droit renonce à l'exercer la vente peut avoir lieu. Le délai de réflexion accordé au préempteur est en général de 2 mois ce qui explique le temps nécessaire pour réaliser un achat-vente immobilier. Sans réponse dans les 2 mois, vous aurez le logement. (Si vous baissez le prix, re purge...)

J'espère que mes explications sont claires.
Bien à vous.

Par **NICO69**, le **03/06/2009** à **09:24**

Bonjour et merci pour votre réponse initiale,

Mais en réalité, je souhaiterais connaître s'il existe une obligation légale de la date ou le délai auquel le bailleur doit procéder au renouvellement de cette purge de préemption auprès d'un ancien locataire qui a quitté l'appartement (objet de la vente) depuis plus de 2 ans suite à un congé pour vendre ?

Le bailleur ne devrait-il pas, en principe, faire le nécessaire pour faire jouer le droit de préemption de l'ancien locataire, dès la date de signature d'une promesse de vente avec un nouvel acquéreur, puisque le montant du bien a baissé ?

Merci

NICO69