



SECOND DROIT DE PREEMPTION DU LOCATAIRE

Par **DENITHO**, le **24/09/2015** à **07:56**

Bonjour, je me suis porté acquéreur d'un bien immobilier occupé par un locataire qui avait reçu un congé pour vendre à échéance du bail en cours. Ce locataire n'avait pas exercé son droit de préemption dans le délai légal. La proposition que j'ai faite et qui a été acceptée par le propriétaire vendeur portait sur un prix que j'ai négocié, inférieur à celui mentionné dans le congé pour vente, ouvrant ainsi un second droit de préemption au locataire. Ma question est la suivante : quel est le fait générateur de ce second droit de préemption ? l'acceptation de mon offre par le propriétaire ? ou bien la signature du compromis qui s'ensuit ? D'avance merci

Par **janus2fr**, le **24/09/2015** à **08:14**

Bonjour,

Ce que dit la loi :

[citation] 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. [/citation]

C'est donc dès que le propriétaire décide de baisser le prix de vente qu'il doit purger le nouveau droit de préemption. Le délai d'un mois court à partir du moment où le locataire a reçu la nouvel offre.