



Droit préemption locataire

Par **Sandro**, le **06/08/2014** à **16:04**

Nous avons un bail locatif residence principale dénoncé par la propriétaire aux fins de vente au prix de 500000 euros.

Tout à bien été fait dans les règles, sauf que ce prix nous a paru très exorbitant (nous l'avons évalué à 340 000 euros), il y avait au moins 100 000 euros de travaux. Nous souhaiterions savoir le moment venu à quel prix a été réalisée la transaction sachant qu'en juillet le bien n'est plus en vente 6 mois après notre départ (fév2014). Nous pensons qu'un compromis a été signé à un prix inférieur par l'agence canât et warton de toulon. Nous avons préalablement informé la propriétaire que nous souhaitions être tenu au courant des éventuelles baisses de prix.

Devons nous adresser un recommandé à la propriétaire ou existe-t-il un fichier centralisé des négociations immobilières ?

Avec nos remerciements anticipés,
Cordialement

Par **janus2fr**, le **06/08/2014** à **16:46**

Bonjour,

[citation]Nous avons préalablement informé la propriétaire que nous souhaitions être tenu au courant des éventuelles baisses de prix. [/citation]

Ce qui n'était même pas nécessaire car c'est une obligation ! A chaque baisse du prix de vente, le locataire dispose d'un nouveau droit de préemption que le notaire doit purger avant de signer avec un autre acheteur.

Loi 89-462 article 15 :

[citation]III. ? Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il

notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

[fluo]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.[/fluo]

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit. [/citation]

Par **Sandro**, le **06/08/2014** à **17:22**

Merci

Mais quand on ne connaît pas le Notaire, comment savoir les conditions de la vente ? Existe t il un fichier consultable ? Qui saisir quand on ne sait pas ?