



vente maison dont appartement loué

Par **fiso**, le **29/01/2019** à **16:33**

bonjour

mon conjoint a signé la succession de son père,

il y a dans le patrimoine, une maison dans laquelle deux appartements sont loués,

pas de division copropriété ,pas de division de compteurs, loyers charge comprises, pas de syndic, locations gérées à l'amiable du propriétaire au locataire.

Lors de la succession nous avons interrogé le notaire en charge du dossier sur la question de prévenir les locataires ou non pour la vente de la maison louée.

Le notaire du moment nous a répondu qu'il n'était pas nécessaire mais que nous pouvions lui proposer, la maison pouvant l'intéresser .

Nous avons alors passé annonce et trouvé acquereur, lors de la signature de promesse de vente chez le notaire (un nouveau) le notaire nous a demandé d'envoyer un courrier de droit de préemption avec offre au locataire, pour la partie de la maison qu'il occupe, soit son appartement (pour rappel , nous vendons la maison dans son ensemble).

Le locataire, préempte, avec demande du règlement de copropriété, communication du syndic, détail des espaces communs, et biensur, l'acquerreur se désiste.

comment est il possible que deux notaires différents donnent deux infos différentes?

Quels sont nos recours et nos possibles pour ne pas réaliser cette vente et sortir de cette impasse?

Par **janus2fr**, le **29/01/2019** à **17:01**

Bonjour,

Que vouliez-vous faire exactement ?

Si vous vouliez vendre l'ensemble de la maison à un acheteur qui reprenait à son compte les locations, vous n'aviez pas obligation d'avertir les locataires. Un locataire ne dispose d'un droit de préemption que si vous lui donnez congé pour vente, mais si la maison est vendue

"occupée", donc avec le locataire qui reste en place, il ne dispose pas d'un droit de préemption.

Par **fiso**, le **30/01/2019** à **08:51**

bonjour

J'ai tenté d'envoyer un message hier soir,

j'ai besoin de la source juridique pour exposer au notaire qui semble bloqué sur sa position

pouvez vous me donner la source svp

Par **jodelariege**, le **30/01/2019** à **09:48**

bonjour peut etre là

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>

mais si vous tapez "droit de préemption du locataire" vous avez plein de renseignements.....

Par **janus2fr**, le **30/01/2019** à **09:57**

Il serait étonnant qu'un notaire ne connaisse pas les lois.

Le locataire ne dispose d'un droit de préemption que dans 2 cas :

- Lorsque son bailleur lui donne congé pour vente
- En cas de vente d'un immeuble de plus de 10 logements si l'acquéreur ne s'engage pas à maintenir les baux pour 6 ans.

Puisque vous vendez la totalité de l'immeuble de seulement 2 logements sans donner congé à vos locataires, ceux-ci ne dispose d'aucun droit de préemption ni de priorité d'achat.

Sources juridiques :

- loi 89-462 (article 15) pour le 1er cas (congé pour vente)
- loi 2006-685 pour le 2ème cas (vente d'un immeuble entier)

Par **fiso**, le **13/02/2019** à **17:54**

bonjour

je reviens vers vous pour la suite de mon dossier qui ne s'arrange pas,

la notaire en charge du dossier nous a demandé d'envoyer un courrier de proposition de vente droit de préemption au locataire.

Celui ci accepte l'offre,

nous ne voulons pas vendre au locataire la partie de la maison qu'il loue, d'autant que ce droit de préemption n'était pas du au titre de notre situation (2 logements loués dans une maison d'habitation, il s'agissait d'une vente avec le bien occupé)

l'acquéreur se rétracte, comment pouvons nous faire pour sortir de cette préemption, ?

merci de votre aide svp

Par **Visiteur**, le **13/02/2019 à 18:51**

Bonjour

Voilez vous vendre finalement ?

Si oui, il est obligatoire de respecter ce droit du locataire, ou de vendre occupé ,!

Par **fiso**, le **13/02/2019 à 19:38**

Merci pour votre réponse, nous voudrions nous retirer de la vente, et faire tomber la préemption , est ce possible sans pénalité, dans la mesure, il y a eu offre et accord,

A ce jour nous avons une réponse favorable du locataire depuis 3 semaines, celui-ci demande les infos copro, delai, etc... il n'y a pas de copro l'appartement est situé dans une maison divisée 2 logements en location.il était question de vendre la maison louée, la notaire a écrit sur la promesse de vente un droit de préemption, qui si je comprend bien n'a aucune légitimité au regard de la situation.,

Celle-ci ne nous apporte pas de réponse concrète à nos questions

peut on tout stopper dans un premier temps sans risque de pénalité,, l'acquéreur s'est retiré,

Dans un deuxième temps, nous souhaiterions vendre occupé, cette position impose à l'acquéreur la reprise du bail en cours, mais au delà de ce terme, a t il une obligation de prolongation du bail en question ? d'avance merci de votre aide bien cordialement nous sommes dans l'embarras

Merci beaucoup par avance pour cette réponse

Par **beatles**, le **14/02/2019** à **11:14**

Bonjour,

Il semblerait que vous faites un blocage, ou que vous êtes borné, et que vous n'avez pas pris le temps de prendre sérieusement connaissance de la loi loi 2006-685 (janus2fr 30/01/2019 09:57).

Il suffit donc de consulter l'article 10.1 de la loi 75-1351, où l'on s'aperçoit que cet article 10.1 a été modifié par l'article 5 de la loi 2014-366 faisant passer à cinq le nombre de logements ce qui ne change rien à votre cas.

[quote]

Article 10.1

Préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de cinq logements au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail, le bailleur doit faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des locataires ou occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe.

[/quote]

Cet article ne vous concerne pas ; vous n'avez aucune notification à faire !

Preuve à l'appui demandez au notaire de vous rendre des comptes sur la mauvaise lecture de la loi qu'il a faite, ainsi que du préjudice, que vous subissez, dont il est seul responsable ; sinon que vous en rendrez compte à sa chambre départementale ou régionale.

Cdt.

Par **janus2fr**, le **14/02/2019** à **11:25**

[quote]

Il suffit donc de consulter l'article 10.1 de la loi 75-1351, où l'on s'aperçoit que cet article 10.1 a été modifié par l'article 5 de la loi 2014-366 faisant passer à cinq le nombre de logements ce qui ne change rien à votre cas.[/quote]

Effectivement, merci d'avoir rectifié cette modification de 10 à 5 logements, ce qui ne change rien ici puisqu'il n'y en a que 2...

Par **fiso**, le **15/02/2019** à **12:47**

Je vous remercie d'avoir pris le temps de me répondre,

j'avais bien pris connaissance des articles et bien compris que le droit de préemption était indu dans notre situation.

Pour autant ma question portait sur le fait qu'il a été écrit sur la promesse de vente et signé de toutes les parties.

La sortie de la vente peut elle s'appuyer sur l'unique fait que la préemption devient nulle et non avenue au regard de sa non légitimité, et / ou additionné au recul de l'acquerreur?

ou bien

le fait de l'avoir signé en qualité de vendeur, sur la promesse de vente, et établi les courriers de preemption comme préconisé par la notaire, constitue t il un engagement de notre part vis à vis du locataire qui préempte?

J'ai bien pris note dans votre réponse que nous n'avons pas de notification à faire, dans ce cas qui prévient le locataire? la notaire ne semble pas prête à reconnaître son erreur, et encore moins à l'écrire, elle justifie son interpretation de la loi par le fait que le but était de faire sortir les locataires au terme de leur bail, et sans engagement de durée supplémentaire de la part de l'acquerreur. elle se range derrière le fait que la promesse de vente a été signée avec cette clause, par l'ensemble des parties, dont le vendeur (mon conjoint)

et donc au final comment sortir de cette vente?

merci infiniment pour votre aide

Par **beatles**, le **15/02/2019** à **13:47**

Un notaire n'a pas à interpréter la loi prérogative des juges !

Vous dites vous même qu'elle à inscrit dans la promesse de vente que l'objet était un droit de préemption en contradiction avec la loi ; il n'est pas écrit que vous avez pris connaissance de article 10.1 de la loi 75-1351, ce qui signifie que votre notaire ignore la loi ou bien qu'elle s'en fiche et préfère favoriser un client par rapport à un autre ce que le règlement national du CSN interdit (https://www.notaires.fr/sites/default/files/reglement_national_-_reglement_intercours_-_arrete_du_22_07_2014_-_jo_du_01_08_2014.pdf) ainsi que la jurisprudence (Cass. Civ 1ère 14 février 1950 : Bull. Civ. I n°44).

Renvoyez la à ce lien (<https://www.village-justice.com/articles/responsabilite-civile-notaires,14861.html>) et que si elle ne reconnaît pas son erreur et la répare vous la

dénoncerait, preuves à l'appui, à sa chambre départementale ou régionale.

Nous ne sommes pas avocats et nous n'allons pas faire les démarches à votre place, nous vous avons procuré tous les éléments vous permettant de vous défendre : alors défendez-vous

Par **fiso**, le **15/02/2019** à **18:02**

merci beaucoup pour tous ces éclairages, nous avons pris rendez vous lundi chez la notaire, nous irons avec les arguments fournis

bien à vous