



2nd droit de préemption

Par SC45

Bonjour,

J'ai donné congé pour vente de mon appartement en copropriété à mon locataire et lui ai proposé un prix d'achat de 90 000? (pour l'appartement, la cave et le garage). Il m'a fait une contre proposition à 78 000? que j'ai également refusé.

Maintenant, mon appartement est en vente sans le garage. J'ai une offre à 88000?. Dois je envoyer un courrier à mon ancien locataire pour qu'il puisse éventuellement profiter de son 2nd droit de préemption sachant que le périmètre de la vente est différent (garage en moins) et que le prix est supérieur à sa proposition de 78000??

Merci beaucoup

Cordialement,

Par ESP

Bienvenue et bonsoir

L'absence de notification du second droit de préemption est une cause de nullité de la vente, puisque le prix de 88 000? est inférieur au prix initial de 90 000?, et même si le périmètre est différent, il y a un risque juridique à ne pas le notifier.

Bien que cela semble illogique s'il avait proposé 78 000? pour l'ensemble, le locataire pourrait arguer que la vente de l'appartement et de la cave pour 88 000 ? est une condition plus avantageuse que l'ensemble pour 90 000 ?.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La préemption du locataire existe uniquement pour un bail de location vide soumis à la loi 89-462, et si vous avez adressé un congé pour vendre conforme à l'article 15.

Ce même article 15 précise aussi :

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.

De toute façon, c'est le notaire qui s'occupe de purger le droit de préemption si vous ne le faites pas.

Par Rambotte

Bonjour.

De toute façon, c'est le notaire qui s'occupe de purger le droit de préemption si vous ne le faites pas.

Il s'occupe de bien vérifier que le droit de préemption est purgé, pour garantir l'efficacité juridique de son acte, mais s'occupe-t-il vraiment des démarches concrètes de purge s'il constate que le droit de préemption n'est pas purgé ?

Par yapasdequoi

Oui il peut le faire : C'est écrit dans l'article 15

" 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. "

Par SC45

Merci à tous pour vos réponses