



Promesse de vente avec levée d'option

Par **cheps**, le **05/01/2009** à **20:54**

Bonjour,

nous avons eu en héritage un magasin qui est en location gérance. notre parent décédé avait signé un bail avec promesse de vente sur une somme ridicule il y a 20 ans, soit environs 100 000 euros murs et fonds en 1989. les locataires ont levé l'option en 2001, donc après la fin de la première tacite reconduction (premier bail de 9 ans terminé en 1998 et reconduit tacitement). Notre parent leur a demandé en 2001 ce qu'ils comptaient faire avec la promesse de vente et leur faisait savoir, qu'il aimerait revoir à la hausse le prix qui entretemps n'était plus d'actualité (donc désaccord avec le prix). Il n'y a eu aucune suite et notre parent est décédé l'année suivante. aujourd'hui, 6 ans après, les locataires gérants veulent se prévaloir de la levée d'option et ne payent plus ni leurs loyer ni leurs charges depuis plus de 6 ans. En plus, ils se pointent avec des factures exorbitantes de réparation sur la toiture à leur rembourser alors qu'ils ont fait les travaux après simple constatation d'huissier. Ils viennent de nous assigner en vente forcée pour signature de l'acte authentique pour la ridicule somme 100 000 euros pour le fonds et les murs. Entre temps, nous avons envoyé un commandement de payer sous conditions d'appliquer la clause résolutoire, puisque le bail stipule qu'en cas de vente, l'entrée en jouissance des lieux ne se fera qu'au moment de la signature de l'acte authentique, ce qui ne les dispense pas de régler les loyers et charges. Qui peut nous aider à nous dépatouiller dans cette affaire ? De plus un testament de 1990 de notre parent indique clairement que les locataires sont prioritaires, à condition qu'ils en donnent LE PRIX DU MARCHE. Qu'est-ce qui prévaut, la promesse de vente ou le testament ? Peut-on invoquer la levée d'option tardive, puisque le bail donne une limite "au cours du présent contrat". Vos remarques nous seront très précieuses!