



droit de préemption de l'ancien locataire

Par **dauidox**, le **12/02/2009** à **00:25**

Ma question concerne le droit de préemption d'un locataire sur une habitation. J' étais il y a quelques jours le nouvel acquereur d'un appartement dont j'ai signé la promesse de vente auprès d'une agence immobilière il y a maintenant plus de 3 mois et, je devais signer le 6/02/09. Or, la veille au soir, mon notaire m'informe que l'on ne pourra pas signer le lendemain car, il n'a pas eu de droit de préemption de la part d' un ancien locataire que le propriétaire aurait congédié pour cause de vente de cette appartement. Ce propriétaire aurait fait signer un desistement de la part de ce locataire mais, à un prix supérieur au mien. Le problème est que maintenant ce locataire semble intéressé pour l'acheter. Que puis je faire? j'avais prévu d'emmenager il y a maintenant une semaine et, on me dit que le notaire viens de lui envoyer un recommandé et, que le locataire a un mois pour répondre. Qui puis je attaquer si le locataire achète ou non cette appartement? Merci d'avance.

Par **aso**, le **06/03/2009** à **13:03**

Bonjour,

Je suis exactement dans la même situation que vous. Je devais signer le 3 mars. Qu'avez vous fait? Où en êtes vous dans vos démarches? Personnellement, je dois quitter mon logement actuel dans une semaine! Merci de votre retour.

Par **JULIEN CAHAREL**, le **06/03/2009** à **14:07**

Bonjour à vous deux,

Le propriétaire a l'obligation de purger le droit de préemption du locataire dès lors qu'il lui donne, en fin de bail, un congé pour vendre l'immeuble.

Le sens de la législation est très claire: si le propriétaire veut que le locataire parte pour vendre l'immeuble libre, cela va lui crée des nuisances (déménagement) outre le fait qu'il quitte un appartement où par principe il est content d'habiter.

Le bailleur doit donc adresser au locataire un congé pour vendre en lui proposant d'acheter le bien à des charges et conditions bien précises (en ce le prix).

Des petits malins auraient tôt fait de purger le droit de préemption à une somme bien supérieure à la valeur réelle du bien soit pour faire une bonne affaire, soit pour faire dégager le locataire. C'est pourquoi le législateur prévoit que le locataire puisse se substituer à l'acquéreur aux charges et conditions définitives de l'acte de vente.

Dans la pratique, le bailleur donne de sa propre initiative congé au locataire, le plus souvent au prix du mandat. Si le prix de vente est inférieur, il est logique de repurger son droit de préemption(je ne peux pas acheter le bien car il vaut 100, je pourrai l'acheter s'il valait 80... ou 95!)

Dans la pratique, les bailleurs sont réticents à nous transmettre la copie de leurs congés de peur d'avoir une "mauvaise surprise" et ce n'est souvent que contraints qu'ils s'y obligent . Si la plupart du temps, le congé donné est conforme, de temps à autres, le congé doit être réitéré, ce qui est malheureusement le cas pour vous.

Il n'y a malheureusement rien d'illégal dans cette démarche. Même si je perçois bien le préjudice que vous subissez, vous n'avez aucun recours, sauf à démontrer la faute du Notaire (mais elle dépend du délai de transmission de la copie du congé) ou encore celle du propriétaire qui aurait volontairement caché que son congé était erroné (de son côté il alléguera qu'il n'est pas professionnel et qu'il ne pouvait savoir que son congé était faux).

Bon courage,

Bien à vous