



Obligation d'informer un locataire avant vente ?

Par **Aliasdak**, le **07/01/2021 à 12:45**

Bonjour,
Je suis propriétaire bailleur de deux lots en location, des boutiques, à deux sociétés différentes dans le même immeuble.
Je souhaite vendre les deux lots et un des locataires est intéressé pour acheter l'ensemble et reprendre le bail de son voisin. Je souhaite lui vendre à lui sans tenter de proposer le rachat à son voisin (bonnes relations depuis des décennies, plus fiable et régulier)
Mes questions :
- Suis je dans l'obligation d'informer le deuxième locataire de la mise en vente ?
- L'avocat du futur acquéreur me demande la dernière quittance de son voisin pour établir la promesse de vente. J'avais déjà présenté un récapitulatif comptable de l'année précédente. Pourquoi la dernière quittance l'intéresse ?
Merci pour vos réponses à venir.
Alias

Par **Visiteur**, le **07/01/2021 à 18:43**

Bonjour
[quote]
Suis je dans l'obligation d'informer le deuxième locataire de la mise en vente ?
[/quote]
Tout à fait, par lettre recommandée avec avis de réception.
[quote]
Pourquoi la dernière quittance l'intéresse ?
[/quote]
Pour justifier le loyer ACTUEL...

Par **nihilscio**, le **07/01/2021 à 19:44**

Bonjour,
L'article L 145-46-9 du code de commerce, introduit par la loi ALUR, oblige

désormais le bailleur à faire offre d'achat au locataire.

Par **Aliasdak**, le **08/01/2021** à **15:25**

Merci pour vos réponses.
J'ai bien compris que je suis dans l'obligation de prévenir les deux locataires de la vente (un sera forcément au courant, c'est lui qui veut acheter l'ensemble) pour qu'ils puissent jouir de leur droit de préemption.
L'article L 145-46-9 du code de commerce, introduit par la loi ALUR, oblige désormais le bailleur à faire offre d'achat au locataire.
Cette question faisait suite à la publication ci-dessous qui me faisait penser que j'en étais justement dispensé par l'exception suivante
L'article L. 145-46-1 du Code de commerce prévoit un certain nombre d'exceptions à la mise en œuvre de ce droit de préemption :
- La cession unique de locaux commerciaux distincts ; cela viserait le cas d'une vente portant globalement sur plusieurs locaux commerciaux, que ces locaux soient loués ou non par le même locataire
[Legavox - droit-preference-preneur-bail-commercial-16856.htm](https://www.legavox.com/droit-preference-preneur-bail-commercial-16856.htm)
L'information par LRAR doit-elle se faire avant la promesse de vente avec le locataire qui veut acheter l'ensemble des lots?
Mes connaissances juridiques sont assez limitées, et je sais que je peux très mal interpréter un texte de loi. Comptant sur votre aide.
Pour justifier le loyer ACTUEL...
Comment cela? Pour comparer son loyer à celui de son voisin? S'il y a une différence il peut s'en servir contre moi?
Merci infiniment.
Alias

Par **Visiteur**, le **08/01/2021** à **17:11**

Je ne sais pas, mais j'ai toujours estimé que la valeur d'un local à usage professionnel se fait aussi via un ratio avec le loyer pour valoriser au plus juste le montant d'un bien avant de procéder à un achat (ou une vente).

Par **nihilscio**, le **09/01/2021** à **00:23**

Vous avez raison, il y a plusieurs exceptions inscrites à l'article L 145-46-1 dont la *cession unique de locaux commerciaux distincts* qui m'avait échappé. Vous n'êtes donc pas tenu d'informer préalablement à la vente le locataire concerné.
Dans les cas où le locataire dispose d'un droit de préemption, l'offre de vente doit évidemment lui être présentée alors que le local est encore disponible à la vente..