



Dilemme d'achat d'un bien loué par une SCI morale

Par **Lycanthrope**, le **21/03/2023** à **21:05**

Bonjour,

J'ai voulu acheter un bien il y a 5 mois, cependant à la signature du compromis (2 mois après), le notaire c'est rendu compte que le bail n'était pas de 3 ans mais de 6 ans. car loué par une SCI morale

J'ai annulé mon offre.

2 mois après ne trouvant rien sur le marché je suis revenu avec mon offre.

Le notaire m'informe alors que le locataire refuse de faire une rupture de bail avant la date d'échéance de son bail (dans 3 ans et 2 mois) et que si j'achète ce bien le locataire pourra usée de son droit de préemption à la fin de son bail (du coups je devrais lui revendre le bien, et les intérêt de mon crédit serait à ma charge)

Précision: j'ai discuté avec le locataire et ce dernier m'affirme qu'il compte partir avant la fin de l'année et que son refus de faire la rupture de bail est juste pour embêter la SCI qui lui avait promis que le bien ne serait pas mit en vente lors de ça location et qui lui a envoyé le congé valide 2 mois après la mise en ligne de l'annonce (soit 15 jours après ma première offre)

Mais comme seul les écris font loi

- Si le locataire me fait un document **avant** l'achat, stipulant "une date de départ **après** mon achat", ce document sera t'il valide en cas de litige ?

- Quel serait mes recours en cas d'achat si le locataire venait a usé de son droit de préemption à la fin de son bail ?

Par **Lag0**, le **22/03/2023** à **09:41**

[quote]

si j'achète ce bien le locataire pourra usée de son droit de préemption à la fin de son bail (du coups je devrait lui revendre le bien, et les intérêt de mon crédit serait à ma charge)

[/quote]

Bonjour,

Il y a un malentendu ici. Soit le notaire s'est mal exprimé, soit vous n'avez pas compris.

Le locataire dispose d'un droit de préemption s'il reçoit un congé pour vente. Ce droit de préemption doit être purgé avant la vente à un tiers. Vous ne pouvez donc pas acheter ce bien tant que le locataire n'a pas renoncé à son droit de préemption.

Par **Lycanthrope**, le **23/03/2023** à **15:35**

Bonjour,

non non aucun malentendu je viens de racroché avec le notaire qui me confirme que je peu acheter dans c'est condition "Le choix est votre" qu'il m'a dit

Par **Lag0**, le **23/03/2023** à **18:50**

Vous avez écrit :

[quote]

si j'achète ce bien le locataire pourra usée de son droit de préemption à la fin de son bail (du coups je devrait lui revendre le bien, et les intérêt de mon crédit serait à ma charge)

[/quote]

Je vous le répète, cela n'a pas de sens...

Le locataire ne dispose d'un droit de préemption que s'il reçoit un congé pour vente. Vous dites "le locataire pourra usée de son droit de préemption à la fin de son bail", c'est donc qu'il recevra un congé pour vente de la part de son bailleur actuel. Vous dites ensuite "du coups je devrait lui revendre le bien", c'est ça qui n'a pas de sens. Avant de vous vendre le bien, le propriétaire actuel doit déjà purger le droit de préemption de son locataire. Il ne peut pas vous le vendre avant. Donc s'il vous le vend, c'est que le locataire aura renoncé à son droit de préemption.

Ou bien, vous comptez acheter le bien "occupé", donc avec le locataire en place et devenir de fait son bailleur. Mais dans ce cas, le locataire ne dispose pas d'un droit de préemption.

Alors, qu'en est-il exactement ?