



Revente maison par locataire mauvais payeur

Par **BABOU**, le 17/11/2009 à 20:41

Bonjour,

Je souhaite revendre ma maison actuellement occupée par des locataires ceux ci sont mauvais payeurs et mes questions sont les suivantes: sont ils encore prioritaires pour l'achat, peuvent ils me créer des problemes? merci cordialement

Par **francishop**, le 18/11/2009 à 00:28

Bonsoir

Le propriétaire qui souhaite vendre **[s][fluo]occupé[/fluo]/[s]** un logement déjà loué doit faire connaître au locataire (et même à l'occupant de bonne foi) l'indication du prix et les conditions de la vente projetée afin que ce dernier soit en mesure d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu par la loi, seulement dans les hypothèses suivantes :

* La première vente du logement occupé depuis sa mise en copropriété (article 10-I de la loi du 3 décembre 1975).

* La vente "en bloc" d'un immeuble : en cas de vente en totalité et en une seule fois d'un immeuble à usage d'habitation ou mixte de plus de 10 logements.

Contrairement à cette croyance générale, le droit de préemption du locataire n'est pas systématique.

[Voir lci](#)

Cordialement.

PS:[citation]peuvent ils me créer des problemes[/citation] Pas tellement au sens évoqué. Par contre le problème créé par des locataires mauvais payeurs --> Le prix de vente doit être en conséquence de pouvoir trouver acquéreur qui accepte de prendre en charge un "paquet" de soucis.

Par **BABOU**, le **18/11/2009** à **18:15**

Bonsoir, en fait j'ai mal formulé ma demande, j'ai fait toute la procédure c'est à dire congé pour vente remis par un huissier mais ils semblent intéressés par l'achat mais n'ont pas les moyens, ils me doivent 2 mois de loyers etc etc... en fait je voudrais savoir s'ils gardent leur priorité malgré qu'ils ne soient pas "de bons payeurs" ou bien si je peux vendre rapidement sans attendre les délais de 2 mois qui refroidissent des acheteurs
merci de votre réponse

Par **francishop**, le **18/11/2009** à **20:09**

Bonsoir,

Hum.. Là on est dans les méandres du juridique. Je vais m'abstenir.

Par contre, pour l'expérience et du vécu :

Il serait fort étonnant que le notaire rédacteur de l'acte ne veuille la purge du droit du locataire (Sauf si le jugement dans ses attendus ne précise le contraire. Ceci serait un cas d'école....)

Donc pour résumer : Voir avec votre locataire si il peut et veut acheter.

Si il ne peut pas, et si vous êtes pressé d'obtenir son renoncement, négociez au besoin ce dernier.

Pour ce qui est de l'acquéreur --> Pas d'illusion. A moins d'être super attractif en raison du prix, ce n'est pas le délai de 2 mois qui refroidit les éventuels acquéreurs. C'est le risque de voir occupé à durée indéterminée le bien par ces occupants.

Bon courage.

Cordialement.

Par **BABOU**, le **19/11/2009** à **18:28**

Bonsoir Francishop, merci pour votre aide, je vais quand même consulter un juriste car les acquéreurs dès lors que l'on parle de locataires ils ne sont plus intéressés
encore merci