

Exercice du « second » droit de préemption.

Cas de figure :

Lorsque le locataire renonce à exercer son droit de préemption dans le cadre d'un congé pour vendre et que le bailleur décide, après cette renonciation, de vendre son bien à des conditions ou à un prix plus avantageux que ceux prévus dans le congé, le locataire bénéficie désormais d'un second droit de préemption. Ce second droit, créé par la loi du 21 juillet 1994 qui a modifié l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989, remplace l'ancien droit de substitution dont bénéficiait le locataire en cas de vente à un tiers à des conditions ou à un prix plus avantageux que ceux prévus dans le congé.

Dans cette hypothèse, le propriétaire doit notifier au locataire les nouvelles conditions et prix de vente du logement à l'adresse que lui avait indiquée à cet effet ce dernier ou, à défaut, d'une telle indication, à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Cette seconde notification, qui vaut nouvelle offre de vente, est valable pendant un mois à compter de sa réception. Si le propriétaire n'a pas procédé à cette notification, le notaire, chargé de la rédaction de l'acte de vente conclu avec un tiers, devra le faire.

Le locataire, qui entend accepter cette offre, devra le notifier au bailleur ou au notaire. Il disposera alors soit d'un délai de deux mois à compter de l'envoi de son acceptation pour réaliser la vente, soit d'un délai de quatre mois s'il indique dans sa réponse son intention de recourir à un prêt.

Courrier type :

(nom du locataire)
(adresse)

(nom du bailleur)
(adresse)

Le (date)

Lettre recommandée avec avis de réception

Objet : exercice du droit de préemption

Madame, Monsieur,

Par courrier en date du (date), vous m'avez fait part des nouvelles conditions de vente du logement situé (adresse), que j'occupais jusqu'au congé pour vendre que vous m'aviez notifié et qui prenait effet le (date).

J'ai pris acte de ce que ces nouvelles conditions sont effectivement plus avantageuses que celles initialement prévues, telles qu'indiquées dans le congé susvisé et vous informe de mon intention d'exercer le second droit de préemption qui m'est offert par l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 et d'acquérir ainsi ledit bien immobilier.

Pour le financement de cette opération, j'aurai recours à un prêt pour un montant de (somme en euros). En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 15-II susvisé, je bénéficie d'un délai de quatre mois à compter d'aujourd'hui pour réaliser ladite vente.

A cet effet, je vous saurais gré de bien vouloir me communiquer, dès à présent, l'identité et les coordonnées de votre notaire, afin de me mettre au plus tôt en rapport avec lui.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Signature