



Droit de préemption: refus de vente pour cause de bail signé seul

Par caia, le 30/01/2017 à 20:58

Bonjour,

Il y a deux ans et demi, j'ai signé seule un bail de location pour un appartement dans lequel j'habitais seule.

Mon compagnon (non ne sommes pas mariés ni pacsés, mais en couple depuis 2 ans) a emménagé avec moi dans cet appartement il y a 6 mois.

Les propriétaires du logement m'ont donné congé pour vente avec droit de préemption, en bonne et due forme, le mois dernier.

Mon compagnon et moi-même désirons accepter l'offre de vente. Le prêt se ferait à nos deux noms.

Après avoir dit ça au notaire des propriétaires par téléphone, je reçois cet email de sa part :

"À partir de la date de réception de la lettre de congé, le locataire a 2 mois pour accepter ou refuser l'offre de vente.

L'absence de réponse du locataire est considérée comme un refus d'acheter et il doit quitter le logement à la fin du bail.

Si le locataire accepte la vente, il doit en informer le propriétaire :

par lettre recommandée avec avis de réception

et au plus tard dans les 2 mois suivant la date de réception de l'offre de vente.

Le locataire dispose ensuite d'un délai de 2 mois (ou 4 mois en cas de recours à un crédit immobilier) à partir de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire, pour signer l'acte de vente."

Aussi, vous disposez seule du droit de priorité pour un achat à XXX XXXEuros, en tant que seul preneur à bail.

Vous négocierez dans les « conditions classiques » avec les vendeurs si vous souhaitez

acquérir le bien à deux. En somme, celui qui proposera le meilleur prix remportera la mise.

J'ai fait quelques recherches sur internet et j'ai, à plusieurs reprises, pu lire ce genre de choses :

Article 9-1 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 189 JORF 14 décembre 2000

Nonobstant les dispositions des articles 515-4 et 1751 du code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au locataire ou au conjoint du locataire si l'existence de ce partenaire ou de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

Est-ce que quelqu'un saurait me dire ce qu'il en est ?

Nous souhaitons absolument acheter le logement au prix de l'offre. Nous avons peur que, passé mon droit de préemption, des acquéreurs potentiels fassent des offres plus chères...

Merci beaucoup à tous !!

Par morobar, le 31/01/2017 à 09:30

Bonjour,

Je n'ai pas lu de question.

Vous acceptez l'offre de vente et c'est tout.

Je ne vois pas ce que vient faire l'existence de votre copain qui n'est ni votre conjoint ni votre partenaire de PACS.

Il est considéré comme un passant dans la rue.

Si vous laissez passer le délai de 2 mois, vous ne serez plus en position de préempter.

Par Lag0, le 31/01/2017 à 09:50

Bonjour morobar,

Si j'ai bien compris, le compagnon a de l'importance car caia veut acheter en indivision avec lui, or, comme il n'est pas locataire, il ne dispose pas du droit de préemption.

Donc soit caia achète seule en usant du droit de préemption, soit elle achète en indivision avec son compagnon mais sans pouvoir alors faire jouer son droit de préemption.

Par caia, le 31/01/2017 à 10:01

Voilà, c'est tout à fait ça.

Une autre question pour vous :

Le droit de préemption cours jusqu'au 21 février. Si mon compagnon et moi, nous nous

pacsons dans les 2 semaines à venir, pourrons-nous accepter l'offre ensemble sous le droit de préemption à ce moment là ?
Merci encore!!

Par **goofyto8**, le **31/01/2017** à **11:25**

bonjour,

Votre bail n'indique pas que vous ne devez pas changer de situation familiale pendant votre séjour dans les lieux en tant que locataire. Don vous marier ou vous pacser .

En conséquence,si vous vous pacsez avant la date d'échéance du bail, votre compagnon disposera aussi du droit d'acheter, au titre de la préemption

Par **caia**, le **31/01/2017** à **12:50**

Merci beaucoup Goofyto8 pour votre réponse. Savez-vous où est-ce que je pourrais trouver un texte qui pourrait appuyer ce que vous avez écrit ?

Merci encore !!!

Par **Lag0**, le **31/01/2017** à **13:11**

[citation]En conséquence,si vous vous pacsez avant la date d'échéance du bail, votre compagnon disposera aussi du droit d'acheter, au titre de la préemption

[/citation]

Non, ce n'est pas la date d'échéance du bail qui compte, mais le délai de 2 mois après le début du préavis du bailleur. A priori, ici, ce délai maximal pour accepter l'achat est fixé au 21 février.

Peu de chance qu'un pacs puisse être conclu d'ici là. Selon les régions, il faut parfois plusieurs mois pour obtenir un rendez-vous au greffe du tribunal d'instance. Ensuite, il y a encore le délai d'enregistrement pour que le pacs soit opposable aux tiers.

Par **caia**, le **31/01/2017** à **13:14**

[citation]Peu de chance qu'un pacs puisse être conclu d'ici là.[/citation]

Merci Lag0 !

Mais je dois vous corriger sur ce point. En passant par un notaire, le pacs peut être enregistré dans un délais de 10 jours.

Par **Lag0**, le **31/01/2017** à **13:32**

10 jours ? Vous n'êtes pas sur Paris alors...

Par **caia**, le **31/01/2017** à **13:38**

Non, effet...

J'ai appeler 2 cabinets de notaires hier, et ils m'ont tous deux donné le même délais !

Par **goofyto8**, le **31/01/2017** à **14:09**

Ceci dit, je ne comprends pas votre inquiétude au sujet de votre propriétaire.

A partir du moment où il vous propose d'acheter à x euros , pourquoi reviendrait-il sur ce prix en sachant que vous allez être deux pour pouvoir réunir les fonds ?