



Préemption colocataires

Par Horace

Bonjour, Nous sommes deux colocataires. Nous venons de recevoir un pli d'huissier nous informant chacun que l'appartement que nous louons va être vendu et que nous sommes nous pouvons préempter. Si nous voulons chacun l'acheter (mais pas ensemble) que ce passe t-il ? Celui qui sera prioritaire est celui qui enverra son accord en recommandé le premier ? l'on m'a donné des informations contradictoires. merci pour votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est une location vide ?
Si oui, vous avez bien un droit de préemption, le congé vaut offre de vente au locataire.
L'un ou l'autre ou les deux ensemble peuvent acheter au prix prévu.

Par Horace

Oui c'est une location vide. Ma question est quand les 2 deux colocataires veulent acheter séparément est-ce celui qui préempter le premier en envoyant son courrier qui est prioritaire

Par yapasdequoi

Le vendeur examinera et comparera les 2 offres à égalité, puisque ce sera le même prix, ce sera le plan de financement qui permettra de les départager.

Par Isadore

Bonjour,

Ma question est quand les 2 deux colocataires veulent acheter séparément est-ce celui qui préempter le premier en envoyant son courrier qui est prioritaire
La loi ne fixe pas de critère hiérarchique entre les locataires. Le bailleur pourra en principe choisir le locataire à qui il vendra.

Le congé valant offre de vente, à mon avis la vente sera parfaite si un locataire l'accepte sans condition ni réserve serait en droit d'exiger la vente.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/[/url]

Mais attention : le locataire qui accepterait purement et simplement l'offre n'aurait que deux mois à compter du début du congé pour signer l'acte de vente.

Si tous les locataires posent des conditions (par exemple l'obtention d'un prêt), la vente n'est pas parfaite, et donc le bailleur est libre de choisir entre ses locataires.

Dans le cas où un locataire accepterait sans réserve l'offre de vente (parce qu'il est capable de payer comptant), le bailleur n'aurait de toute façon pas intérêt à refuser.

Par Horace

Merci je tiens à préciser que le bailleur vend occupé donc les baux continus. Je ne vois pas dans les textes que le

bailleur peut choisir l'offre sans obtention de crédit ...

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est un cas d'école qui ne doit pas se présenter souvent. S'il n'y a qu'un bail, les deux locataires louent ensemble ce qui leur donne un droit de préemption indivis. Le congé donné par le bailleur vaut donc offre de vente à l'ensemble des locataires considérés comme une indivision et la réponse à l'offre de vente qu'attend le bailleur est une acceptation de l'offre par cette indivision. En présence de deux réponses séparées, le bailleur pourra considérer qu'à l'issue du délai de deux mois l'offre de vente est restée sans réponse et qu'il pourra librement choisir son acheteur.

Par Nihilscio

Merci je tiens à préciser que le bailleur vend occupé donc les baux continus. Je ne vois pas dans les textes que le bailleur peut choisir l'offre sans obtention de crédit ...

S'il vend occupé, il n'y a pas de droit de préemption et la question du choix entre les deux locataires ne se pose pas.

Les deux locataires peuvent présenter une offre d'achat mais celle-ci ne leur donne aucune priorité.

Si l'un des deux achète, le bail se poursuit sans changement pour celui qui reste locataire et qui restera redevable de la moitié du loyer et de la moitié des charges locatives.

Mais, selon ce que vous disiez : "Nous venons de recevoir un pli d'huissier nous informant chacun que l'appartement que nous louons va être vendu et que nous sommes nous pouvons préempter", j'ai l'impression qu'il s'agit d'un congé pour vente et pas du tout d'une vente du logement occupé. Qu'est-il écrit exactement dans l'acte qui vous a été délivré ?

Par Horace

Je suis d'accord avec vous c'est un cas d'école mais qui se présente :-) Là où je ne suis pas tout à fait d'accord c'est que nous avons reçu chacun une notification d'huissier à nos noms propres nous proposant de préempter l'appartement aux conditions habituelles (envoi d'un AR à l'étude sous 2 mois pour notifier son acceptation, etc), ce qui implique qu'il n'y a pas d'indivision car chaque pli est personnel. Deux avocats m'ont indiqué que c'était le premier qui préempte qui est prioritaire, ce qui me semble logique mais un notaire dit que l'achat sera en indivision ce qui me semble peu logique

Par Horace

Précision : c'est une première vente (mise en copropriété) donc il y a bien préemption même si le bien est vendu occupé.

Par Isadore

Pour moi il n'est pas logique d'accorder la priorité à celui qui préempte sauf s'il accepte l'offre de vente sans réserve. Ce serait priver le propriétaire de la possibilité de choisir la meilleure offre.

On a deux parallèles possibles :

1. le droit de préférence du voisin d'une parcelle boisée, dans ce cas la loi prévoit que le vendeur peut choisir en cas de pluralité d'offres
2. le droit de préemption des indivisaires : sauf convention contraire, ils sont réputés acquérir ensemble la portion mise en vente

Dans ces deux cas la loi est explicite.

Vous avez un seul bail ou deux baux ?

Par Nihilscio

Il est possible que les avocats et le notaire n'aient pas répondu à la même question et qu'ils aient tout deux raison. Il y a une équivoque à dissiper. Quel est, mot à mot, le contenu de l'acte d'huissier ?

Il semblerait qu'il s'agisse du droit de préemption instauré par la loi 75-1351 du 31 décembre 1975.

Mais, de quelle colocation s'agit-il ? Y a-t-il deux baux distincts pour chaque locataire occupant chacun une fraction

distincte de l'immeuble (II de l'article 8-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989) ou un seul bail auquel sont parties les deux locataires solidairement pour l'ensemble du logement loué (I de l'article 8-1) ?

Les deux locataires ne constituant pas une personne morale, l'acte devait leur être notifié à chacun d'eux distinctement. Il ne pouvait en être autrement et l'on ne peut en tirer aucune conclusion sur le caractère conjoint ou séparé de l'offre de vente.

Si les deux locataires sont liés au bailleur par un bail unique (I de l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989), la vente en indivision mentionnée par le notaire est dans la logique tant de la loi de la loi du 6 juillet 1989 que de celle du 31 décembre 1975.

Par Horace

un bail à nos deux noms et nous l'avons signés tous les deux. Aucun de nous deux négocie le prix. Dans votre exemple de parcelle boisée aucun des acheteurs n'est juridiquement prioritaire donc le vendeur peut choisir tandis qu'en dans le cas d'une préemption il y a une priorité de fait : il doit donc avoir une condition pour départager deux acheteurs dits prioritaires. En écrivant voici ce qu'il me vient : dans le cas d'une préemption le vendeur délivre des offres d'achat aux colocataires. Un des colocataires accepte le premier l'offre en le signifiant par AR; Une fois l'offre acceptée il est de droit que le vendeur ne peut pas se rétracter. De plus il est également de droit que l'acheteur peut recourir à un prêt (comme indiqué dans le pli d'huissier délivré) : il doit le mentionner dans l'acceptation de l'offre ce qui porte le délai à 4 mois à partir de la date de signification. Il me semble donc logique que ce soit le premier qui accepte l'offre d'achat qui soit prioritaire. Que pensez-vous de ce raisonnement ?

Par Horace

En cas de pluralité d'offres et d'acceptations, c'est donc l'antériorité de la réception de la première acceptation qui permet de départager les concurrents.

La Cour de cassation a eu l'occasion de rappeler que « l'offre faite au public lie le pollicitant [l'offrant] à l'égard du premier acceptant dans les mêmes conditions que l'offre faite à une personne déterminée (Civ. 3e, 28 nov. 1968, JCP 1969. II. 15797 ;Civ. 3e, 1er juill. 1998, n° 96-20.605).

Ainsi, lorsque le vendeur a reçu plusieurs offres au prix, ce sera la règle du « premier arrivé, premier servi » qui s'appliquera, c'est-à-dire que celui qui a formulé la première acceptation au prix sera en principe l'acquéreur du bien immobilier.

Par Nihilscio

Il me semble donc logique que ce soit le premier qui accepte l'offre d'achat qui soit prioritaire. Que pensez-vous de ce raisonnement ?

Comme il n'y a qu'un bail, l'offre de vente est adressée à l'ensemble des locataires et c'est de l'ensemble des locataires, supposés acheter en indivision comme le dit le notaire, qu'est attendue une acceptation conjointe de l'offre de vente.

Tant qu'il n'a pas reçu d'acceptation conjointe, le propriétaire doit attendre l'expiration du délai de deux mois.

Si, pendant ce délai, il acceptait l'offre d'un locataire seul, donc en excluant l'autre nécessairement, il violerait les droits du locataire exclu.

Une offre de vente adressée à un ensemble de personnes à qui il est demandé de répondre globalement n'est pas un ensemble d'offres adressées séparément à chacune de ces personnes.

Une acceptation d'une telle offre de vente par une personne seule ne répond pas à l'offre qui a été faite et, de ce fait, ne peut valoir que comme une offre d'achat que le vendeur n'est pas tenu d'accepter.

Si, à l'issue du délai, aucune acceptation conjointe des deux locataires ne lui est parvenue, l'offre de vente devient caduque et le propriétaire devient libre de choisir l'offre d'achat qui lui convient. Il n'est pas tenu de donner la priorité à celui qui a adressé une offre en premier. Je ne suis même pas sûr qu'il soit tenu de donner la priorité à l'un des deux locataires plutôt qu'à un tiers.

Par Horace

merci pour votre réponse qui me semble très pertinente. C'est donc une offre conjointe qui doit être envoyée sous un

délai de 2 mois. Les offres individuelles seront éventuellement considérées au-delà de ce délai. J'arrête après de vous "torturer" mais dans l'article 4 il est indiqué que c'est un droit individuel et que la renonciation de l'un à l'offre de vente ou à son droit de substitution est inopposable aux autres;... c'est bien compliqué

Par Nihilscio

l'article 4 il est indiqué que c'est un droit individuel et que la renonciation de l'un à l'offre de vente ou à son droit de substitution est inopposable aux autres;... c'est bien compliqué
Le droit de préemption institué par la loi du 31 décembre 1975 est un droit individuel pour chaque locataire d'un logement du bâtiment vendu « à la découpe ». Mais si un des logements concerné est en colocation, ce droit individuel est un droit dont jouissent collectivement les colocataires du logement.

Par Horace

merci pour votre réponse qui me semble très pertinente. C'est donc une offre conjointe qui doit être envoyée sous un délai de 2 mois. Les offres individuelles seront éventuellement considérées au-delà de ce délai. J'arrête après de vous "torturer" mais dans l'article 4 il est indiqué que c'est un droit individuel et que la renonciation de l'un à l'offre de vente ou à son droit de substitution est inopposable aux autres;... c'est bien compliqué