



Droit de préemption - achat à deux

Par MJ78

Bonjour à tous,

Je crée ce nouveau post car c'est une question différente de mes soucis évoqués ici :
[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/propriete/vente-immobiliere/conge-pour-vente-agence-immo-menacante-t64679.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/propriete/vente-immobiliere/conge-pour-vente-agence-immo-menacante-t64679.html[/url]

Pas besoin d'avoir lu pour comprendre.

Je suis seule sur le bail de mon appartement. Dans le cadre d'un congé pour vente, j'exerce mon droit de préemption et souhaite acheter le logement.

Est-ce que je peux acheter avec mon compagnon ? Nous ne sommes pas pacsés.

D'après mon notaire, si j'achète avec mon compagnon alors qu'il n'est pas sur le bail et ne dispose donc pas du droit de préemption, l'achat n'est plus sous le régime du droit de préemption mais il s'agit plutôt d'un accord amiable... Dans ce cas, l'agence immobilière serait légitime à demander des honoraires.

Ça me semble étrange, est-ce que c'est vrai ?

Est-ce qu'un pacse entre nous donnerait droit de préemption à mon partenaire dès maintenant et nous permettrait d'éviter les frais d'agence ?

C'est pas tant une question d'argent... je serais même prête à imaginer un montage où j'achète seule et revends 50% à mon partenaire quitte à payer 2x des frais de notaire. C'est surtout que l'agence immobilière sont des escrocs et que je ne veux pas leur verser le moindre centime.

Par Isadore

Bonjour,

Vous seule avez un droit de préemption. Le notaire a raison, si un second acquéreur souhaite acheter avec vous vous n'êtes plus dans le cadre du droit de préemption.

La réponse ne change pas fondamentalement sur les questions de l'honoraire de l'agence : l'agence ne peut rien vous réclamer, sauf si vous signez un compromis en ce sens.

C'est la vendeuse qui a un contrat avec l'agence, pas vous.

Est-ce qu'un pacse entre nous donnerait droit de préemption à mon partenaire dès maintenant et nous permettrait d'éviter les frais d'agence ?

Pas si l'on prend les textes à la lettre. Le congé vaut offre de vente, le mariage ou le PACS du locataire après le congé ne change pas les effets de celui-ci.

Pour faire simple : vous avez reçu une offre avec un prix et éventuellement des conditions. Ce que vous avez à payer, c'est seulement ce qui est prévu dans l'offre (plus les "frais de notaire"). Pour le reste c'est à la vendeuse de gérer.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez manifesté votre intention d'acheter seule dans le cadre de la préemption du locataire ayant reçu congé pour vente.

Ce que vous décrivez c'est un achat par un ensemble de 2 personnes, que vous soyez mariés/pacsés/ou pas ne change rien au fait que vous êtes 2 et l'un n'était pas locataire.

Attention si vous achetez seule, vous ne pourrez ni vendre ni donner ensuite sans l'accord de la banque.
Une donation à un tiers est taxée à 60%