



compromis et droit de préemption avec les locataires à baux meublés cours

Par **besoin_precision**, le **30/05/2019** à **10:54**

bonjour,

je suis l'unique propriétaire d'un bâtiment contenant 5 studios meublés que je loue par baux meublés à durée courte (1an) reconductible annuellement. Les locataires/lieux sont destinés à des résidents en résidence principale (pas saisonnier ni estudiantine), pas d'activité commerciale non plus. Je ne suis pas une personne morale ni autoentrepreneur, juste un particulier lambda qui loue sa seconde maison sans y habiter.

J'ai mis en vente mon bien sans parler de bloc ou division dans mon annonce diffusée (souhaitant tout vendre en une seule fois à un seul acquéreur) , j'ai fait faire des visites à des acheteurs potentiels par une agence immobilière; les locataires ont compris que je souhaite vendre l'immeuble et je les avais informés courtoisement par simple email et oralement au fur-et-à-mesure de leurs rencontre.

J'ai eu une offre d'achat mais l'acquéreur se désiste et me propose un autre acquéreur qui souhaite acheter l'immeuble vide (sans baux en cours) pour le diviser (créer une co-pro..) et faire des travaux (ce que mon annonce initiale ne précisait pas). J'ai donc donné congé à mes locataires sans indiquer le fait d'une possible vente mais ils doivent s'en douter.

Ma vente est donc actuellement sous compromis.

est-ce que j'étais (ou je suis - au présent) contraint de faire une offre d'achat (droit de préemption) à mes actuels locataires ?

Je ne l'ai pas fait car j'ai considéré qu'ils n'avaient pas les moyens d'acheter un studio ni l'immeuble entier.

suis-je en tord sur plusieurs points :

- sur le fait que je n'ai pas averti , proposer un achat des studios à mes locataires
- sur le fait de vendre à une personne qui veut diviser alors que ce n'est pas écrit dans l'annonce
- sur le fait que je n'ai rien fait du tout en papier (aucune LRAR) mais que de l'oral ou du courrier électronique.
- est-ce à moi ou au notaire d'avertir les actuels locataires ?

d'avance, merci de vos réponses ou aides.

Par **youris**, le **30/05/2019** à **11:02**

bonjour,

si vous voulez vendre votre immeuble de logements meublés vide de tout locataire, vous devez respecter la procédure contenue dans le lien ci-dessous:

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>

salutations

Par **janus2fr**, le **30/05/2019** à **11:03**

Bonjour,

Vous dites :

[quote]

J'ai donc donné congé à mes locataires sans indiquer le fait d'une possible vente mais ils doivent s'en douter.[/quote]

Puis ensuite :

[quote]

- sur le fait que je n'ai rien fait du tout en papier (aucune LRAR) mais que de l'oral ou du courrier électronique.[/quote]

Un congé se donne par LRAR, par lettre remise en main propre contre décharge, ou par exploit d'huissier, vous n'avez donc aucunement donné congé à vos locataires...

[quote]

est-ce que j'étais (ou je suis - au présent) contraint de faire une offre d'achat (droit de préemption) à mes actuels locataires ?

Je ne l'ai pas fait car j'ai considéré qu'ils n'avaient pas les moyens d'acheter un studio ni l'immeuble entier.

[/quote]

Si vous donnez congé pour vente à vos locataires, vous n'avez pas à assortir ce congé d'une offre de vente. C'est le cas pour les logements vides, pas pour les meublés.

Par **besoin_precision**, le **30/05/2019** à **14:12**

il me semblait que dans le cas d'une vente en bloc, les baux meublés offrait justement un droit de préemption aux locataires...

Par **janus2fr**, le **30/05/2019** à **14:22**

Vous faites référence à l'article 10-1 de la loi 75-1351 ? Cela ne concerne que :

[quote]

Préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel **de plus de cinq logements** au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail, le bailleur doit faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des locataires ou occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe.

[/quote]

Or votre immeuble ne comporte que 5 logements...

Par **besoin_precision**, le **30/05/2019** à **20:54**

en fait mon immeuble contient 5 studios meublés et une chambre meublée que je n'avais pas cité dans mon début de question.

est-ce que ça compte du coût 6 logements meublés de nature différente ?

ça veut dire que je suis en tord aussi de ne pas avoir proposer l'achat à mes locataire avant de leur donner congé ?