



Préemption locataire dans une vente en viager ?

Par **Rambotte**, le **12/06/2024 à 14:20**

Bonjour.

Imaginons qu'un propriétaire bailleur veuille vendre en viager son bien, libre de locataire.

Ce cas est-il prévu par la loi de 1989, et dans ce cas, quel congé doit donner le bailleur, et le droit de préemption du locataire oblige-t-il ce dernier à acquérir selon les mêmes conditions que l'acquéreur, donc en viager ?

Le mot "viager" est absent de toute la loi de 1989, donc la vente en viager ne semble pas exclue, pas plus que la vente à terme, d'ailleurs.

Au contraire, la loi parle des "conditions de la vente projetée" et on en déduirait que le caractère aléatoire de la vente fait partie des conditions.

Par **Marck.ESP**, le **12/06/2024 à 19:01**

Bonjour Rambotte

Oui, je suis votre raisonnement. Le viager est une forme de vente, donc, pourquoi la règle ne s'appliquerait-elle pas ! qui dit que lorsque le propriétaire d'un logement souhaite le vendre, il doit en informer son locataire en lui transmettant une offre de vente, **qui précise le prix et les conditions de la vente**

Par **beatles**, le **12/06/2024 à 19:42**

Bonsoir,

Cela correspondrait à un viager libre et je pense que cela ne changerait rien pour le preneur et le crédientier ; pour le débirentier, qui serait le bailleur, la préemption se poserait s'il revendrait son viager, dans ce cas il n'aurait pas à demander l'autorisation du crédientier il devrait simplement l'informer par voie d'un commissaire de justice.

Cdt.

Par **Rambotte**, le **12/06/2024** à **20:21**

Euh, le crédientier, c'est le propriétaire ex-bailleur et vendeur en viager ; le débirentier (qui paye une rente), c'est, en cas de préemption l'ex-locataire acquéreur, qui se verrait alors imposer un contrat aléatoire lors de la préemption, avec impossibilité d'acquérir au titre d'une vente standard. Ce fait me paraît un peu étrange.

Par **beatles**, le **12/06/2024** à **21:09**

Vous parlez bien d'un viager libre ce qui signifie qu'il n'est pas occupé par le crédientier ce qui implique que c'est le débirentier qui devient le bailleur et le preneur est étranger au contrat puisque sa situation ne change pas ; ce n'est que si le débirentier vend son viager que se pose la question de préemption du preneur pour la reprise du viager.

À moins que vous voulez parler d'un propriétaire bailleur qui veut faire un viager occupé et qui doit résilier le bail pour en faire sa résidence principale, dans ce cas il fait un congé pour reprise préalablement au viager qu'il peut contracter, en tant que crédientier, avec qui il veut (débirentier) qui peut être l'ex preneur qui serait obligé de se trouver un autre logement.

Par **Lingénu**, le **12/06/2024** à **21:51**

Bonjour,

Mettre le locataire devant l'alternative soit de décliner l'offre de vente soit d'accepter un contrat aléatoire paraît bizarre mais, si l'on considère que l'intention du législateur est de protéger le locataire sans porter atteinte au droit de propriété du bailleur, il faut admettre que les conditions de vente puissent être celles d'une vente en viager. Le droit de propriété inclut le droit de disposer donc le droit d'aliéner en viager. Mais, en ce cas, si le bailleur décidait ultérieurement une vente classique, il devrait le notifier au locataire pour lui laisser la priorité tout comme il doit le faire en cas de baisse de prix.

Par **Rambotte**, le **13/06/2024** à **08:40**

[quote]

Vous parlez bien d'un viager libre ce qui signifie qu'il n'est pas occupé par le crédientier ce qui implique que c'est le débirentier qui devient le bailleur et le preneur est étranger au contrat puisque sa situation ne change pas ; ce n'est que si le débirentier vend son viager que se pose la question de préemption du preneur pour la reprise du viager.[/quote]

[quote]À moins que vous voulez parler d'un propriétaire bailleur qui veut faire un viager occupé et qui doit résilier le bail pour en faire sa résidence principale, dans ce cas il fait un congé pour reprise préalablement au viager qu'il peut contracter, en tant que crédientier,

avec qui il veut (débirentier) qui peut être l'ex preneur qui serait obligé de se trouver un autre logement.[/quote]

Je pense que vous n'avez pas compris les hypothèses, sauf à dire que le cas décrit est juridiquement interdit (et qu'on doit obligatoirement passer par une reprise préalable).

Le propriétaire bailleur a trouvé un acquéreur en viager libre (donc libre de toute occupation, peu importe l'occupant, donc absence de locataire), acquéreur futur propriétaire qui voudra occuper le bien par lui-même dès la vente réalisée (c'est le principe de la vente non occupée). On est dans la même situation que le propriétaire bailleur qui veut vendre de manière standard son bien libre de locataire à un acquéreur futur propriétaire qui voudra occuper le bien. La seule différence est la nature de la vente convenue entre le vendeur et l'acquéreur.

Le bien étant occupé par un locataire, le propriétaire bailleur doit notifier congé pour vente à son locataire, au moins six mois avant l'échéance du bail, afin que le locataire puisse exercer son droit de préemption. Dans son congé, il notifie les conditions projetées de la vente, qui pourraient ne pas se limiter au seul prix de vente (c'est ça, le sujet ici, en fait). Sauf erreur, rien dans la loi de 1989 stipule que la vente est nécessairement une vente standard, et que les ventes à terme ou les ventes en viager sont exclues de la notification du congé pour vente.

La question est bien de savoir si la nature elle-même de la vente fait partie des conditions projetées qui s'imposent au locataire dans la préemption.

J'ai posé le sujet, parce qu'il y a une autre discussion sur le sujet, où il s'agit d'un bail rural avec un exploitant agricole, et le propriétaire a trouvé un acquéreur pour une vente à terme. Le locataire veut préempter mais refuse la vente à terme et veut une vente classique. Celui qui a posé le sujet voulait savoir si les conditions de la vente à terme (qui n'est pas aléatoire) s'imposaient au locataire exploitant.

Par **beatles**, le 13/06/2024 à 09:17

[quote]

Le propriétaire bailleur a trouvé un acquéreur en viager libre (donc libre de toute occupation, **peu importe l'occupant...**

[/quote]

En fait vous avez voulu reproduire, théoriquement, le cas d'un bail rural avec un viager ce qui correspondrait à vouloir mélanger les torchons et les serviettes, nonobstant que la loi de 1989 ne concerne que les baux et non pas les viagers.

Je pense que vous faites une mauvaise interprétation entre un viager libre et un viager occupé : un viager libre c'est un viager non occupé par le crédientier, pouvant donc être occupé par le débirentier à moins qu'il soit déjà occupé par un preneur ; un viager occupé c'est un viager qui reste occupé par le crédientier qui, après, fait légalement ce qu'il veut

Si un propriétaire bailleur, d'où l'importance de l'occupant, aurait trouvé un acquéreur en viager libre, libre d'occupation, il faudrait que si le bien est occupé par un preneur qu'il en passe par la seconde solution pour contracter.

Par **Rambotte**, le 13/06/2024 à 10:20

[quote]

nonobstant que la loi de 1989 ne concerne que les baux et non pas les viagers[/quote]

Dans mon hypothèse, on a bien un bail d'habitation entre un propriétaire bailleur. Et aussi la loi de 1989 parle de congé pour vente, sans rien préciser sur la nature des ventes.

Quand un propriétaire bailleur veut vendre libre de locataire, car l'acquéreur veut occuper le bien par lui-même, il doit donner congé pour vente. On est OK jusque là ?

[1] Là où cela devient spécifique, c'est que le propriétaire est déjà convenu (bien avant l'échéance du bail) avec son futur acquéreur que la vente se fera en viager, avec détermination du bouquet et de la rente. Le propriétaire vendeur sera futur crédientier, et le futur acquéreur sera débirentier.

[2] Et bien sûr, il est convenu que ce sera le débirentier qui occupera le bien, d'où le congé pour vente donné au locataire, puisque l'acquéreur en viager, futur débirentier, veut occuper le bien, il veut un bien libre d'occupation par un locataire.

[quote]

Je pense que vous faite une mauvaise interprétation entre un viager libre et un viager occupé[/quote]

Je ne crois pas.

[quote]

un viager libre c'est un viager non occupé par le crédientier, pouvant donc être occupé par le débirentier **à moins qu'il soit déjà occupé par un preneur**[/quote]

C'est le "à moins" qui interpelle. Vous semblez dire que si un preneur à bail est en place, le futur débirentier ne pourra pas occuper son bien, et que le congé pour vente donné au locataire est interdit dans ce cas d'espèce. C'est-à-dire que les conventions décrites plus haut (la [2]) sont interdites ? Le futur débirentier ne pouvant exiger que le bien lui soit vendu en viager sans locataire ?

Donc soit [2] est interdit, soit [2] est possible. Dans dernier cas, la question était de savoir si pour l'exercice de son droit de préemption suite au congé pour vente mentionnant les conditions de vente (bouquet et rente), le locataire est-il soumis à acquérir lui aussi en viager, donc dans les mêmes conditions que celles déterminées avec l'acquéreur trouvé par le propriétaire.

Ou bien le locataire est-il en droit d'acquérir par préemption dans une vente classique, pour le prix de vente ayant servi à déterminer le bouquet et la rente ?

Par **beatles**, le 13/06/2024 à 10:36

Un viager libre ne veut pas dire qu'il est libre d'occupation ; il peut être occupé par un preneur déjà en place.

Le futur débirentier a le droit d'exiger que le viager soit libre d'occupation et si le créancier veut contracter il devra en passer par la seconde solution.

Vous donnez l'impression que pour vous, dans le cas théorique que vous exposez, la loi serait silencieuse, obscure ou insuffisante, ce qui ramènerait à l'article 4 du Code civil :

[quote]

Le juge qui refusera de juger, sous prétexte du silence, de l'obscurité ou de l'insuffisance de la loi, pourra être poursuivi comme coupable de déni de justice.

[/quote]

Par préterition je ne dirais pas que vous cherchez à vous substituer.

Finalement vu que tout cela est théorique je vous laisse à votre théorie.

Par **janus2fr**, le **13/06/2024 à 12:01**

Bonjour,

C'est un cas que j'ai déjà rencontré...

Le bailleur (vendeur) a tout à fait le droit de donner congé pour vente à son locataire, même si la vente envisagée est un viager.

Le locataire dispose bien alors d'un droit de préemption "aux conditions de la vente prévue".

Donc soit il accepte d'acheter le logement en viager, soit il part à la fin de son bail.

S'il refuse la vente, un autre acheteur pourra acheter le bien en viager.

Si le bailleur (vendeur) vient ensuite à modifier son projet (par exemple vente classique), il devra à nouveau purger le droit de préemption de son ex-locataire.