



## Vente à la découpe et droit de préempter

-----  
Par Hubert38

Bonjour,  
Je suis locataire et mon appartement a été vendu dans un lot de cinq logements à un professionnel de l'immobilier. Il en acquit un 6<sup>ème</sup> par acte séparé. Je pense avoir le droit de préempter conformément à la loi Aurillac.

Explications:

En 2003, La société X promoteur immobilier est déclarée en liquidation judiciaire celle-ci avait une créance envers une banque payé par une société B

Le 12 avril 2007, dans la liquidation judiciaire du promoteur, la Société B a acquis par compensation de créances dans 4 bâtiments différents, 122 appartements et divers locaux commerciaux sur une copropriété de 874 habitations. (38000 Grenoble)

De 2007 à 2011, La société B a donné mandat de vente des 122 appartement à une agence immobilière C qui est aussi syndic de l'immeuble.

Le 28 février 2022, le directeur de cette agence C, à créer la société A pour pouvoir acheter à la société B dans le même acte notarié, 5 logements, dont mon appartement. J'ai découvert qu'il a acheté quelques mois avant, une autre habitation de 5 pièces.

Sur les 122 appartements 116 sont vendus à des particuliers et les 5 + 1 vendu à la société C (1 par acte séparé) le lot de cinq est vendu au prix dérisoire de 137.000?.

Dans mon bâtiment, il y a eu 77 logements vendus a des particuliers dont les six à la société A

Je m'interroge si toutes ces ventes s'inscrivent dans une vente à la découpe ?

Dans ce cas, la loi Aurillac s'appliquerait et je pourrais faire annuler la vente au visa de L'article 10-1 1 de la loi du 31 décembre 1975

Merci pour vos réponses

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Il faudrait savoir si cette vente a été consécutive à une subdivision de l'immeuble en lots, ou si les lots vendus avaient déjà été constitués antérieurement. En effet, les dispositions auxquelles vous faites référence précisent qu'on doit être dans le cadre d'une "vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots".

[https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000038834666](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834666)

-----  
Par Hubert38

Bonjour,

J'ai du mal à comprendre ces termes "consécutive a subdivision et constitués antérieurement

le promoteur a bien créer le règlement de copropriété et l'état descriptif de division déposé aux hypothéqués

Mon lot a été vendu une première fois par compensation de créances dans sa liquidation judiciaire et une deuxième fois dans le lots de cinq

Merci

-----  
Par Isadore

C'est la définition de la vente à la découpe : on prend un bien immeuble, on le divise en lots et on vend ces lots séparément au lieu de vendre l'immeuble en bloc. Plusieurs lots peuvent être acquis par un même acheteur.

Ce que vous décrivez me pousse à penser que la seconde vente n'a pas donné lieu à une nouvelle subdivision, mais qu'on est restés sur la division initiale (celle suite à laquelle la société B a acquis la propriété des 122 appartements). Un autre indice est que si vous aviez un droit de priorité, il est étonnant que le notaire et un professionnel de l'immobilier aient oublié cette formalité.

Le mieux serait de faire vérifier par un notaire.

-----  
Par Hubert38

Si l'on parle bien, de l'information du notaire pour la 2eme vente, cela n'est pas étonnant, la société A menace par huissier de faire déplaçonner le loyers. le dirigeant de la société A est l'ancien syndic de la copropriété et c'est lui qui a vendu tous les appartements...

Il m'a proposé 3 ans de loyer pour que je libère les lieux. depuis 30 ans je suis locataire et depuis 2018 handicapé à plus de 80%

Si on est resté sur la division initiale, j'espère pouvoir faire constater la nullité de la vente lors de la procédure de déplaçonnement.

Encore merci

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Hubert,

L'article 10 de la loi de 1975 me semble inapplicable dans votre cas. Je ne pense donc pas que vous puissiez arriver à obtenir un droit de préemption rétroactif.

La loi dit bien "initial" donc cela n'est applicable qu'au moment du découpage. Par exemple, vous louez un étage d'un immeuble, le bailleur découpe l'immeuble en lot et votre étage en deux. Il est obligé de vous proposer d'acheter.

Dans le cas de votre logement, le bail est simplement poursuivi, par le nouveau bailleur, avec les conditions usuelles, et sans doute du fait de votre handicap, le nouveau bailleur ne pourra jamais vous mettre dehors. D'où sa générosité.

C'est un AVIS.

-----  
Par Hubert38

Bonsoir Georges

Vous avez certainement raison, mais peut-être dans mon cas les accords collectifs s'appliquent :

"Ainsi pour protéger les locataires, des accords collectifs en date du 9 juin 1998 et du 16 mars 2005 ont instauré une procédure stricte axée sur l'information et la protection des locataires en place. Notamment dans le cas où les ventes portent sur plus de 10 logements dans un même immeuble d'habitation appartenant à une personne morale. Le bailleur doit d'abord informer les locataires de son intention de vendre l'immeuble"

merci pour votre avis

-----  
Par AGeorges

Hubert,

je ne souhaite pas noircir le tableau mais :

1. Vous avez été "vendu" dans un lot de 4, qui est inférieur à 10 (n'est-ce-pas ?),
2. Le devoir d'informer du bailleur et le droit de préemption du locataire sont deux choses très différentes. Quand il n'y a pas de conséquence au non respect du devoir d'informer (en copropriété, il y a des tas de lois comme ça), cela ne vous sert à rien.

Par exemple, depuis des dizaines d'années, le Syndic DOIT transmettre les documents de gestion au Conseil Syndical sur simple demande, ou il DOIT les mettre sur son extranet.

En bien la punition est arrivée en mai 2019, SEULEMENT, avec de strictes règles d'application (15? d'astreinte par jour de retard ... après 1 mois)

-----  
Par Hubert38

oui dans un lot de cinq, mais parallèlement, 77 ont été vendus cela fait plus de dix

-----  
Par AGeorges

Hubert,

Désolé mais :

- Ce ne sont pas les mêmes sociétés, même si, par derrière, il y a les mêmes patrons,
- La mise en lot n'a pas été faite par ces sociétés, mais avant, par le promoteur initial qui a fait faillite.

Comme indiqué, la loi que vous citez ne me semble pas applicable. La vente n'est pas liée à la mise en lot.

C'est ma compréhension.