

TABLEAU COMPARATIF DES DIFFERENTS DROITS DE PREEMPTION DU LOCATAIRE

	Champ d'application	Obligations	Sanctions
<p>Préemption de l'article 10 loi du 31 décembre 1975</p> <p><u>« Vente à la découpe »</u></p>	<p><b>2 cas visés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1<sup>ère</sup> vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou mixte consécutive à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots</li> <li>• vente de parts ou actions de sociétés dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet.</li> </ul> <p><b>Exclusion :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lorsque la vente porte sur un immeuble entier (<i>Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 oct. 1984</i>) ;</li> <li>• lorsque les ventes sont consenties à un organismes HLM ;</li> <li>• lorsque les ventes concernées des logements conventionnés APL.</li> </ul>	<p><b>Avant toute vente</b>, le bailleur doit faire connaître par LRAR au locataire le prix et les conditions de la vente projetée. Cette information vaut offre de vente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Offre valable 2 mois</li> </ul> <p><b>En cas d'acceptation</b> : la vente doit se réaliser dans le délai de 2 mois ou 4 mois (si le locataire recourt à un prêt)</p> <p><b>En cas de refus</b> : le locataire reste dans les lieux</p> <p>Si le propriétaire décide de vendre à des conditions plus avantageuses :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Information et nouveau droit de préemption valable 1 mois</li> </ul> <p><b>Conséquences :</b> dans tous les cas, le locataire reste en place, son contrat de bail se poursuivant. Il n'y a en effet aucun congé de délivrer mais simplement une offre de vente.</p>	<p><b>Nullité de la vente</b></p>

Droit de préemption de l'art. 10-1 loi du 31 décembre 1975

« Vente en bloc »

**Vente en bloc :**

Cession en bloc d'immeuble à usage d'habitation ou mixte

**2 conditions cumulatives :**

- Vente de + 5 logements (occupés ou libres) en une seule fois
- Le bailleur acquéreur n'a pas l'intention de proroger les baux existant pour 6 ans

**Notification à chaque locataire :**

- Prix et conditions de vente de l'immeuble entier
- Prix et conditions de vente du logement du locataire

**Droit de préemption du locataire :**

- Validité de 4 mois

**Décision de préempter :** signature de l'acte dans les 2 mois à compter de son accord ou 4 mois si prêt.

**Refus de préempter :** le locataire reste en place, le bail en cours se poursuit.

**Droit de préemption subsidiaire :** Un nouveau droit de préemption s'ouvre lorsque l'immeuble fait l'objet d'une mise en copropriété, à la suite de la vente d'au moins un logement à un locataire ou à un occupant de bonne foi, et que le bailleur décide de vendre les autres lots occupés à un tiers à un prix ou à des conditions plus avantageux.

**Sanction pour violation de l'obligation de prorogation des baux :**

- nullité du congé pour vendre qui serait délivré
- maintien dans les lieux

**Sanction de la violation du droit de préemption :**

- Nullité de la vente en bloc de l'immeuble

<p>Droit de préemption de l'article 15 loi du 6 juillet 1989</p> <p><u>« Congé pour vendre »</u></p>	<p>Vente d'un local d'habitation ou mixte soumis à la loi du 6 juillet 1989</p>	<p><b>Forme du congé :</b> LRAR ou acte d' huissier 6 mois avant l'expiration du bail Mention du prix et les conditions de la vente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Offre valable 2 mois</li> </ul> <p><b>Préemption du locataire :</b> signature de l'acte dans les 2 mois à compter de son accord ou 4 mois si prêt.</p> <p><b>Refus de préempter :</b> le locataire devra quitter les lieux au terme du bail.</p> <p><b>Si le propriétaire décide de vendre à des conditions plus avantageuses :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Information et nouveau droit de préemption valable 1 mois (même s'il a déjà quitté les lieux)</li> </ul>	<p><b>La nullité de l'offre de vente entraîne la nullité du congé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintien dans les lieux</li> <li>▪ la vente libre ne peut s'effectuer</li> </ul>
--	---	---	---

Accord collectifs du 16 mars  
2005

« Prémption accords collectifs »

**2 Conditions cumulatives :**

- Vente de plus de 10 lots (libres ou occupés) dans le même immeuble
- Baux d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989

**Procédure d'information générale :**

- information écrite des associations de locataires
- Information de la Commune,
- Etablissement des diagnostics techniques,
- réunion avec les locataires et associations

**Information individuelle écrite :**

- condition et prix de vente du logement

Après un délai de 3 mois incompressible, envoi une **offre de vente** par LRAR au locataire

- délai de 2 mois pour se décider ou 4 mois si recours à un prêt

**Congé pour vente** 6 mois avant la fin du bail :

- même délai pour préempter

**Refus de préempter :**

Le locataire doit quitter les lieux sauf cas de prorogation du bail

**Nullité du congé pour vendre en cas de non respect des accords collectifs, voire de la vente des lots**