

« VENTE A LA DECOUPE » LOCATAIRES : QUELLES SONT VOS CONDITIONS DE PROTECTION ?

Si vous êtes locataire dans un immeuble de plus de 10 logements appartenant à une société autre que familiale, vous bénéficiez d'une protection renforcée.

QUE PREVOIT LA LOI DU 13 JUIN 2006 ?

Préalablement à la cession en bloc d'un immeuble comportant plus de dix logements, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître à chaque locataire les conditions de prix et de vente de l'immeuble ainsi que du logement qu'il occupe. Cette offre est valable quatre mois à compter de sa réception. Le locataire dispose de deux mois pour réaliser la vente (et de deux mois supplémentaires si dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt).

A noter que ce droit de préemption ne joue pas si l'acquéreur de l'immeuble s'est engagé à proroger les contrats de location. Cette prorogation permettra aux locataires de se maintenir pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique.

Autre mesure complétant la loi du 6 juillet 1989, dans le cadre d'une vente en bloc d'un immeuble de plus de 10 logements : quand un congé-vente intervient moins de deux ans avant le terme du bail, le locataire peut demander et obtenir de plein droit sa reconduction, pour lui permettre de disposer de son logement pour une durée d'au moins deux ans à compter de la notification du congé (article 11-1 loi 6 juillet 1989).

QUE PREVOIT L'ACCORD COLLECTIF DU 16 MARS 2005 ?

Important : l'accord du 16 mars 2005 est rendu obligatoire à tous les logements appartenant aux secteurs locatif II et III (décret 11 novembre 2006).

Secteur II : logements des SEM, des sociétés immobilières de la Caisse des Dépôts et consignations, des collectivités publiques, des sociétés filiales d'un organisme collecteur du 1 % logement et des filiales de ces organismes.

Secteur III : logements des entreprises d'assurance, des établissements de crédits, des sociétés immobilières conventionnées, des sociétés immobilières d'investissement et des filiales de ces organismes, ainsi que les autres personnes morales.

Sont exclus : les bailleurs personnes physiques et SCI entre parents jusqu'au 4^{ème} degré (secteur IV) ainsi que les organismes HLM (secteur I).

■ UNE INFORMATION PREALABLE

Aucun congé, aucune proposition d'achat ne peuvent vous être adressés avant une phase d'information apportée par le propriétaire.

↳ LA PROCEDURE D'INFORMATION

Le propriétaire doit organiser une réunion pour vous informer des conditions de la vente. Celles-ci vous seront ensuite confirmées par écrit.

Ce document d'information ne constitue pas une offre de vente, il précise :

- les phases importantes de réalisation de la vente (délais...),
- le fonctionnement de la copropriété (rôle du syndic, niveau des charges...),
- les conditions de crédit du moment et le recours possible au 1 % Logement,
- les prix moyens au m² selon le marché (critères de différenciation des prix des logements, avantages consentis sur le prix),
- les possibilités de relogement par le bailleur, l'état de l'immeuble (diagnostics et bilans techniques sur l'état du bâti et des parties communes),
- les dispositifs légaux de protection des locataires en difficulté.

Le bailleur fournit en annexe au courrier l'état descriptif de division de l'immeuble pour les lots dont il est propriétaire ainsi qu'une fiche individuelle précisant le prix du logement.

Ensuite, le bailleur doit respecter un délai de trois mois avant d'adresser une offre de vente au locataire, puis éventuellement un congé.

Pour faire valoir vos droits, une association représentative de défense de locataires peut être constituée. Elle sera l'interlocuteur privilégié du vendeur.

■ UNE PROTECTION RENFORCEE Si vous ne vous portez pas acquéreur

Vos droits varient en fonction de votre âge, de vos ressources et de votre situation.

SITUATION	HYPOTHESE	PROTECTION
• Pour 2010, votre revenu fiscal de référence 2008 est inférieur aux plafonds PLI, soit pour 2 personnes 58.651 € et 84.451 € pour 4 personnes*	Vous ne vous portez pas acquéreur	Le bailleur doit proposer un relogement ou le bail est reconduit
• Vous ou votre conjoint avez plus de 70 ans et vous n'êtes pas assujetti à l'ISF	Vous ne vous portez pas acquéreur	Le bail est renouvelé de plein droit
• Vous ou votre conjoint êtes en invalidité		
• Vous ou votre conjoint êtes dans un état de santé dont la gravité est reconnue	Vous ne pouvez pas acheter et vous ne pouvez pas déménager	Le bail est renouvelé de plein droit
• Vous ou votre conjoint êtes dans une situation dûment justifiée		
La durée restant à courir de votre bail est inférieure à 30 mois à compter de l'offre de vente.	La demande d'un prêt, la vente d'un bien immobilier, le départ à la retraite, une mutation professionnelle ou toute autre circonstance justifie l'obtention d'un délai supplémentaire	Vous pouvez obtenir du bailleur le droit de vous maintenir dans les lieux pour une durée maximale de 30 mois à compter de l'offre de vente
La durée restant à courir de votre bail est inférieure à 30 mois à compter de l'offre de vente et vous occupez le logement depuis au moins 6 ans à la date l'offre de vente.	Vous n'avez aucun motif à justifier	Prorogation de droit du bail à raison d'un mois par année d'ancienneté
La durée restant à courir de votre bail est inférieure à 30 mois à compter de l'offre de vente et vous avez la charge d'enfant(s) scolarisé(s)	Vous souhaitez rester jusqu'à la fin de l'année scolaire	Prorogation de droit

Ces dispositifs ne s'appliquent que si l'immeuble, comportant plus de dix logements libres ou occupés, est vendu par une société autre que familiale. Ils ont un caractère exceptionnel et cessent suite à la revente à un tiers.

IMPORTANT : Leur respect par le bailleur est indispensable à la validité du congé-vente.

Après la vente du logement occupé, seules subsistent les protections prévues par la loi du 06.07.1989 et notamment celles concernant les locataires âgés de plus de 70 ans et ayant moins d'une fois et demi le SMIC (ces deux conditions étant cumulées).

On peut donc distinguer trois types de situation :

1. RELOGEMENT OU RECONDUCTION DU BAIL POUR 6 ANS

- Lorsque le locataire ne se porte pas acquéreur de son logement et qu'il justifie d'un revenu inférieur à 100 % du plafond de ressources PLI, le congé ne peut lui être délivré sans une proposition de relogement compatible avec ses besoins et situé, si cela est souhaité par le locataire et dans la mesure du possible pour le bailleur, dans une commune ou un quartier voisin du lieu de résidence du locataire.

2. RENOUVELLEMENT DE PLEIN DROIT DU BAIL POUR 6 ANS

- Les locataires de plus de 70 ans, non assujettis à l'ISF.
- Les locataires titulaires d'une rente d'invalidité du travail ou d'une allocation pour incapacité permanente (80 % d'incapacité dans les 2 cas).
- Les locataires qui ne peuvent se porter acquéreur de leur logement et qui ne peuvent déménager en raison d'un état de santé présentant un caractère de gravité reconnue ou d'une dépendance psychologique établie ou d'une situation dûment justifiée.

3. PROROGATION DU BAIL POUR UNE DUREE LIMITEE

- Lorsque la situation du locataire justifie que son bail dont la durée restante est inférieure à trente mois, à la date de l'offre de vente, il peut négocier une prorogation du droit d'occuper son logement qui ne peut être supérieure à trente mois.
- Lorsque le locataire occupe le logement depuis plus de 6 ans à la date de l'offre de vente, la durée d'occupation est prorogée de plein droit à hauteur d'un mois par année d'ancienneté, sans être supérieure à 30 mois à compter de la date de l'offre de vente.
- Lorsque le locataire à la charge d'enfants scolarisés, le bail peut être prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année scolaire.

Dans tous les cas, il est préférable d'informer votre bailleur de votre situation avant qu'il ne vous délivre congé.

En cas de désaccord, il est recommandé de s'adresser à la commission de conciliation avant de saisir le juge.

VOUS SOUHAITEZ ACHETER VOTRE LOGEMENT

Vous recevez une proposition, celle-ci fixe le prix et l'ensemble des conditions de la vente. Vous bénéficiez d'un délai de 2 mois pour accepter celle-ci, puis d'un délai de deux mois pour réaliser la vente. Si vous mentionnez dans votre acceptation le recours à un prêt, le délai de réalisation de la vente est porté à 4 mois.

En cas de vente à un prix inférieur au prix proposé, une autre offre doit vous être notifiée au nouveau prix, vous disposez alors d'un mois pour faire connaître votre acceptation. **Si vous ne pouvez pas acheter, vos ascendants, descendants, conjoint ou concubin peuvent bénéficier de ces conditions de vente.**

**Pour financer l'achat de votre logement,
n'oubliez pas le Prêt Paris Logement 0%.
Ce dispositif mis en place par la Ville facilitera votre projet.
L'ADIL 75 peut vous aider à établir votre plan de financement.**