

## **« VENTE A LA DECOUPE » LOCATAIRES : QUELLE EST VOTRE 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.**

### **AVANT LA MISE EN VENTE : QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU VENDEUR ?**

#### **■ LE DROIT DE PREEMPTION DU LOCATAIRE**

Loi 31 décembre 1975 (Article 10-1) : 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 acheter son logement (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.**

#### **■ L'INFORMATION PREALABLE DU LOCATAIRE ET SA PROTECTION (accord collectif du 16 mars 2005)**

Cet accord collectif est obligatoire pour 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<sup>ème</sup> degré (secteur IV) ainsi que les organismes HLM (secteur I).**

• **Votre droit à l'information :**

**Aucun congé, aucune proposition d'achat ne peuvent vous être adressés avant une phase 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 m<sup>2</sup> 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.

**Après la phase d'information, le bailleur doit respecter un délai de trois mois avant d'adresser une offre de vente au locataire et éventuellement un congé.**

• **Votre protection en cas de proposition de vente :**

**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
• Votre revenu fiscal de référence 2010 est inférieur aux plafonds PLI, ex : pour 2 personnes 59.486 € et 85.653 € pour 4 personnes* (plafond 2011 - 2012 non communiqué)	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 justifiant 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

**Dans le cadre d'un congé-vente, deux possibilités de protection supplémentaires, sans condition particulière, vous sont offertes (article 11-1 Loi 6/07/1989) :**

- Suite au congé-vente, le locataire et le vendeur peuvent négocier une prorogation du bail.
- Si le congé-vente est adressé moins de deux ans avant le terme du bail, le locataire obtient de plein droit, la disposition de son logement pour une durée d'au moins deux ans à compter de la notification du congé.

**Le respect de la phase d'information et des possibilités de maintien ou prorogation du bail sont indispensables à la validité du congé-vente.**

## **En résumé, 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 au 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.
  - Si un congé-vente a été délivré moins de 2 ans avant le terme du bail, le bail est maintenu pour au moins deux ans. Dans les autres cas, le congé-vente permet de négocier un délai supplémentaire.
- **Toutes ces dispositions ne s'appliquent que si l'immeuble, comportant plus de dix logements libres ou occupés, est vendu par une société autre que familiale. Elles ont un caractère exceptionnel et cessent suite à la revente à un tiers (celui-ci peut délivrer congé pour habiter).**
- **Après la vente du logement occupé, seules subsistent les protections prévues par la loi du 06.07.1989, notamment concernant les locataires âgés de plus 70 ans et ayant moins d'une fois et demi le SMIC (ces deux conditions étant cumulées).**
- **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.**
  - **Pour faire valoir vos droits, une association représentative de défense de locataires peut être constituée. Elle sera l'interlocuteur privilégié du vendeur.**

## **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.**