

LOCATION

Le droit de préemption du locataire

Attention ! Les décret n°2022-1143 et arrêté en date du 09.08.2022, parus au JO du 11.08.2022, reportent la date d'entrée en vigueur de l'obligation de réaliser un audit énergétique pour la vente des immeubles collectifs en mono-propriété (et logements individuels) de classe DPE F et G, au 1er avril 2023.

Lorsqu'un immeuble à usage mixte d'habitation et professionnel, ou d'habitation, de plus de 5 logements et situé en zone tendue est mis en copropriété, les baux en cours sont prorogés :

- De plein droit d'une durée de 3 ans, lorsque leur terme intervient moins de 3 ans après la date de la mise en copropriété
- D'une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant une durée de 6 ans, à compter de la mise en copropriété, pour les autres termes

Congé pour vente / Vente à la découpe / Vente par lots

Le congé pour vente

- Le cadre légal est défini par l'art.15 loi n°89-462 du 06.07.1989
- Les biens concernés sont le logement loué et les locaux accessoires figurant au bail
- Le droit de préemption est reconnu aux locataires pouvant se prévaloir d'un bail soumis à la loi du 06.07.1989
- Le congé – adressé par lettre recommandée avec accusé de réception, remis en mains propres contre émargement ou par acte de commissaire de justice – doit être délivré au moins 6 mois avant le terme du bail et contenir le prix, les conditions de la vente projetée et la reproduction des 5 premiers alinéas de l'art.15 à peine de nullité du congé. Depuis le 01.01.2018, une notice d'information relative aux obligations du bailleur et voies de recours et d'indemnisation du locataire doit être jointe.
- Le droit de préemption du locataire peut être exercé durant les 2 premiers mois du délai de préavis. S'il décide de préempter, la vente doit être réalisée dans un délai de 2 mois à compter de la date d'envoi de la réponse, ce délai étant porté à 4 mois en cas de recours à un prêt. Le silence vaut refus de la proposition.
- En cas vente consentie à des conditions plus avantageuses, une nouvelle notification doit être réalisée, ouvrant un délai d'1 mois au locataire pour se manifester.

Sont exclus du droit de préemption les actes, intervenant entre parents jusqu'au 3ème degré, ainsi que ceux portant sur des immeubles insalubres ou frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril.

La vente à la découpe (vente de l'immeuble dans son intégralité suivie d'une revente par lots)

- Le cadre légal est défini par la loi dite « Aurillac » du 13.06.2006 qui a créée l'art.10-I de la loi n°75-1351 du 31.12 1975, (modifié par l'art.1er.III de la loi n° 2014-366 du 24.03.2014) visant à protéger les locataires contre l'éviction de leur logement, en cas d'achat de l'immeuble par des investisseurs institutionnels et de revente de l'immeuble ensuite, par lots.
- Le droit de préemption du locataire n'existe que si la vente porte sur un immeuble à usage d'habitation ou mixte (habitation et professionnel) en son entier, comportant plus de 5 logements et si le nouvel acquéreur ne s'est pas engagé à proroger les baux en cours pour une durée maximum de 6 ans à compter de la signature de l'acte authentique.
- Le droit de préemption est reconnu à chaque locataire ou occupant de bonne foi, des lieux

LOCATION

Le droit de préemption du locataire

- Une réunion d'information préalable (avec envoi d'un courrier d'information sur les modalités de la vente) doit se tenir 3 mois avant l'envoi de l'offre de vente (contenant la reproduction de l'art.10-I loi 31.12.1975 + prix et conditions de la vente + projet de règlement de copropriété + diagnostic technique état de l'immeuble) par LR.AR. En cas d'acceptation de cette offre, la vente devra se réaliser dans un délai de 2 mois à compter de l'acceptation, délai porté à 4 mois en cas de recours à un prêt.
- Quelles conséquences si le locataire ne se porte pas acquéreur et que le nouveau bailleur ne s'est pas engagé à proroger les baux en cours ?

Relogement ou reconduction du bail pour 6 ans lorsque le locataire justifie de revenus inférieurs aux plafonds PLI

Renouvellement du bail de plein droit pour les locataires âgés de plus de 70 ans non assujettis à l'IFI, en invalidité (80%) ou dans un état de santé à la gravité reconnue

Les bailleurs personnes physiques et SCI entre parents jusqu'au 4ème degré, ainsi que les organismes HLM, sont exclus de ce dispositif.

La vente par lots (consécutives à la division de l'immeuble, hors investisseurs institutionnels)

- Le cadre légal est défini à l'art.10 loi n°75-1351 du 31.12.1975
- Les biens concernés sont les locaux à usage d'habitation ou mixte (professionnel et habitation) et accessoires (garages, caves, ...) dépendant du local loué
- La division de l'immeuble doit être publiée avant la vente, au fichier immobilier, dans un état descriptif de division identifiant chaque lot, ainsi que le règlement de copropriété
- Les bénéficiaires sont les locataires ou occupants de bonne foi occupant effectivement les locaux, et dont le bail est antérieur à la division de l'immeuble
- La notification - effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte de commissaire de justice - doit contenir le prix, les conditions de la vente, les 5 premiers alinéas de l'art.10 de la loi de 1975 et la description du lot vendu
- La préemption se fait au prix proposé par LR.AR (la renonciation peut être expresse ou non), elle ne peut être assortie de conditions et marque le début d'un délai de 2 mois, pour réaliser la vente, porté à 4 mois en cas de recours à un prêt

Sont exclus du droit de préemption du locataire les actes intervenus entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus (art.10 III mod. loi n° 75-1351 du 31.12.1975)

Pour plus d'informations et savoir si, en cas de vente de votre logement à la suite de celle de l'immeuble, votre bailleur relève du dispositif applicable à la vente à la découpe, prenez contact avec l'Adil de Paris au 01.42.79.50.51.