



N° 2599

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 14 octobre 2005.

PROPOSITION DE LOI

MODIFIÉE PAR LE SÉNAT

*relative au droit de préemption et à la protection des locataires
en cas de vente d'un immeuble,*

TRANSMISE PAR

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

A

M. LE PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation
et de l'administration générale de la République.)

*Le Sénat a modifié, en première lecture, la proposition de loi adoptée
par l'Assemblée nationale en première lecture, dont la teneur suit :*

Voir les numéros :

Assemblée nationale : **2063**, **2364** et T.A. **448**.

Sénat : **406** (2004-2005), **4** et T.A. **18** (2005-2006).

Article 1^{er}

I. – Après l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, il est inséré un article 10-1 ainsi rédigé :

« *Art. 10-1.- I.- A. –* Préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de dix logements au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la délivrance du bien, le bailleur doit faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des locataires ou occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe.

« Cette notification doit intervenir à peine de nullité de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble. Elle s'accompagne d'un projet de règlement de copropriété qui réglera les rapports entre les copropriétaires si l'un au moins des locataires ou occupants de bonne foi réalise un acte de vente, ainsi que des résultats d'un diagnostic technique, portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic est établi par un contrôleur technique au sens de l'article L. 111-23 du code de la construction et de l'habitation ou par un architecte au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, qui ne doit avoir avec le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité ou à son indépendance.

« Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, cette notification est de plein droit opposable au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été

préalablement portée à la connaissance du bailleur. Elle vaut offre de vente au profit de son destinataire.

« L'offre est valable pendant une durée de quatre mois à compter de sa réception. Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois. Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

« Lorsque, suite à la réalisation de la vente d'au moins un logement à un locataire ou un occupant de bonne foi, l'immeuble fait l'objet d'une mise en copropriété et que le bailleur décide de vendre les lots occupés à des conditions ou à un prix plus avantageux à un tiers, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, leur notifier ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente à leur profit. Elle est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

« Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire ou occupant de bonne foi de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

« Les dispositions du présent A doivent être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

« B. – Préalablement à la conclusion de la vente mentionnée au premier alinéa du A, le bailleur communique au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble et, à

Paris, Lyon et Marseille, au maire de l'arrondissement concerné, l'indication du prix et des conditions de la vente de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois. Lorsque l'immeuble est soumis à l'un des droits de préemption institués par les chapitres I^{er} et II du titre I^{er} du livre II du code de l'urbanisme, la déclaration préalable faite au titre de l'article L. 213-2 du même code vaut communication au sens du présent article.

« II. – Les dispositions du I ne sont pas applicables en cas de préemption exercée en application du titre I^{er} du livre II du code de l'urbanisme ou lorsque la vente intervient entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

« Elles sont applicables aux cessions de parts ou actions 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, ou de sociétés civiles immobilières ordinaires lorsque, pour ces dernières, la cession porte sur la totalité des parts composant le capital de la société.

« Elles ne sont pas applicables aux cessions de parts ou actions susvisées lorsque ces cessions interviennent entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

II. – Après l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 210-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 210-2. – En cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation, la commune peut faire usage de son droit de préemption pour assurer le maintien dans les lieux des locataires. »

Article 1^{er} bis (nouveau)

I. – Le 1 de l'article 1584 du code général des impôts est complété par un 6^o ainsi rédigé :

« 6^o Pour les mutations visées au 1^o, en cas de reventes consistant en des ventes par lots déclenchant le droit de préemption prévu à l'article 10 ou à l'article 10-1 de la loi n^o 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des

occupants de locaux à usage d'habitation, ou celui prévu à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, portant sur la vente d'un logement occupé, et lorsque l'acquéreur s'engage dans l'acte d'acquisition à ne pas donner congé pour reprendre ou pour vendre le logement pendant une période de six ans à compter de la date de renouvellement du bail, ce taux peut être modifié par les conseils municipaux sans que ces modifications puissent avoir pour effet de le réduire à moins de 0,5 % ou de le relever au-delà de 1,20 %. En cas de départ du locataire pendant cette période de six ans, la réduction est diminuée d'un sixième par année de bail non accompli par le locataire. »

II. – L'article 1594 D du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, en cas de reventes consistant en des ventes par lots déclenchant le droit de préemption prévu à l'article 10 ou à l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ou celui prévu à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, portant sur la vente d'un logement occupé, et lorsque l'acquéreur s'engage dans l'acte d'acquisition à ne pas donner congé pour reprendre ou pour vendre le logement pendant une période de six ans à compter de la date de renouvellement du bail, le taux de 1 % visé à l'alinéa précédent est remplacé par le taux de 0,5 % . En cas de départ du locataire pendant cette période de six ans, la réduction est diminuée d'un sixième par année de bail non accompli par le locataire. »

Article 2

L'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « pour un même secteur locatif » sont remplacés par les mots : « pour un ou plusieurs secteurs locatifs » ;

2° La deuxième phrase du dernier alinéa est ainsi rédigée :

« A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication et sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un ou plusieurs secteurs et des organisations représentatives des locataires, ils peuvent être rendus obligatoires, par décret, pour tous les logements des secteurs locatifs concernés. »

Article 2 bis

.....Conforme

Article 2 ter

.....Supprimé.....

Article 3

Le II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :

1° Au septième alinéa, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « quatrième » ;

2° Au septième alinéa, les mots: « de l'article 1^{er} de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel » sont remplacés par les mots: « de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation » ;

3° Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et rendu obligatoire, par décret, donne lieu à l'annulation du congé. » ;

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation. »

Délibéré en séance publique, à Paris, le 13 octobre 2005.

Le Président,

Signé : Christian PONCELET

N° 2599 - Proposition de loi modifiée par le Sénat relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble