

Le présent document est  
établi à titre provisoire.  
Seule la "Petite loi", publiée  
ultérieurement, a valeur de  
texte authentique.



TEXTE ADOPTÉ n° 448

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

SESSION ORDINAIRE DE 2004-2005

16 juin 2005

---

## PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE  
EN PREMIÈRE LECTURE,

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

*L'Assemblée nationale a adopté la proposition de loi dont la teneur suit :*

## Article 1<sup>er</sup>

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 est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa du I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois,

immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel

d'un

de plus de cinq logements

qui ne comporte pas un engagement exprès de l'acquéreur à maintenir

chaque local à usage d'habitation occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi à la date de la délivrance du bien

sous statut locatif pour une durée au moins égale à six ans, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, 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

de l'immeuble, dans sa totalité et en une seule fois,

ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe. Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire. Aux fins de l'exercice du droit de préemption, le bailleur établit et transmet à chacun des locataires ou occupants de bonne foi un règlement de copropriété, qui règlera les rapports entre tous les copropriétaires si, le cas échéant, l'un au moins des locataires ou occupants de bonne foi réalise un acte de vente. Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux préemptions prévues au titre I<sup>er</sup> du livre II du code de l'urbanisme. » ;

projet de /

2° Au début de la dernière phrase du III sont insérés les mots : « Sous réserve des dispositions prévues au deuxième alinéa du I du présent article, ».

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 deuxième phrase du dernier alinéa, les mots : « sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur, ou de la majorité des organisations représentatives des locataires » sont remplacés par les mots : « après consultation

, par le ministre chargé du logement, des organisations représentatives des bailleurs

et

des organisations représentatives des locataires non-signataires » ;

2° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le non-respect des dispositions obligatoires d'un accord prévu au présent article par un bailleur qui y est assujetti est puni d'une amende civile par logement concerné dont le montant ne peut excéder 10 000 €, en sus des sanctions que cet accord peut prévoir. »

Article 2 bis (nouveau)

Le premier alinéa de l'article 11-1 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 complété par une phrase ainsi rédigée :

« Quand ce congé pour vente intervient moins de deux ans avant le terme du bail, la reconduction du bail est de droit, à la demande du locataire, afin de lui permettre, dans tous les cas, de disposer du logement qu'il occupe pendant une durée de deux ans à compter de la notification du congé pour vente. »

Article 2 ter (nouveau)

Après le premier alinéa de l'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 *révisée*, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Quand l'acquéreur d'un immeuble s'engage à maintenir cet immeuble sous statut locatif, conformément au deuxième alinéa de 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, les baux arrivant à leur terme pendant la période durant laquelle l'acquéreur s'est engagé à maintenir l'immeuble sous statut locatif peuvent être expressément reconduits pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10 de la présente loi. »

3

### Article 3

Le dernier alinéa du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ~~précitée~~ est complété par une phrase ainsi rédigée :

« En outre, le non-respect de l'une des dispositions obligatoires 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, peut donner lieu à l'annulation de ce congé. »

*Délibéré en séance publique, à Paris, le 16 juin 2005.*

*Le Président,*  
Signé : JEAN-LOUIS DEBRÉ