



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 75830

Texte de la question

M. Jean Michel attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur ce qui semble être une difficulté d'application de l'article 1er de la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006. Il est constant que, « 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 signature de l'acte authentique de vente qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail, 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 ». Des interprétations divergentes se font part quant à l'application de cette disposition pour de petits immeubles composés uniquement de chambres meublées (exemple 27 chambres), louées pour un mois, trois mois, six mois ou au maximum un an. La vente d'un tel immeuble a pour condition *sine qua non* pour l'acquéreur de disposer obligatoirement de toutes les chambres meublées afin d'effectuer les travaux de rénovation souvent importants. Aussi il est demandé si l'article 1er précité de la loi du 13 juin 2006 s'applique pour un immeuble uniquement composé de chambres meublées et s'il y a lieu de notification à tout occupant de l'immeuble de la vente envisagée. Il lui demande donc de bien vouloir préciser ce qu'il en est.

Texte de la réponse

En cas de vente en bloc, conformément à l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, le locataire ou occupant de bonne foi bénéficie d'un droit de préemption lorsque l'acquéreur ne s'engage pas à proroger les baux en cours pendant six ans. Ce droit de préemption, issu de la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006, prévoit en effet que le bailleur, préalablement à la cession en bloc d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de dix logements, doit, sous peine de nullité de la vente, notifier à chaque locataire les conditions de prix et de vente de l'immeuble entier ainsi que du logement qu'il occupe et lui offrir un droit de préemption. Ce droit de préemption prend naissance lorsque certaines conditions sont réunies, notamment lorsqu'il s'agit de la vente d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel. En conséquence, sous réserve de l'interprétation des juges des tribunaux de l'ordre judiciaire, les locataires ou occupants de bonne foi de chambres meublées bénéficient de ce droit de préemption, obligeant ainsi le bailleur à adresser à chaque locataire ou occupant de bonne foi la notification.

Données clés

Auteur : [M. Jean Michel](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (6^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 75830

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 6 avril 2010, page 3863

Réponse publiée le : 27 juillet 2010, page 8353