



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 9239

Texte de la question

M. René-Paul Victoria demande à Mme la ministre du logement et de la ville pourquoi les locataires d'un immeuble vendu en bloc n'ont pas à être informés de sa vente dès l'instant où le nouvel acquéreur s'engage à soit les maintenir dans les lieux (clause type HLM), soit à les maintenir par bail pendant au moins six ans (art. 1 de la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006). L'engagement de prorogation du bail du nouvel acquéreur se substitue au droit naturel de préemption des locataires et n'oblige donc pas les parties à informer les locataires de la vente et de ses conditions et les prive, ainsi, de la possibilité d'acheter leur appartement. Par ailleurs, si le nouvel acquéreur transforme ou déclassifie l'immeuble en HLM, il n'est pas tenu de répondre favorablement à une demande d'achat émanant du locataire. C'est pourquoi, afin que l'accession à la propriété des locataires soit réellement effective, il lui demande s'il ne serait pas judicieux que tous les locataires, quelque soit le cas de figure de vente, reçoivent une information complète sur la vente, avec possibilité d'acheter ou non leur appartement, dès l'instant où l'appartement devient HLM, ou s'ils en ont été locataires depuis plus de dix ans.

Texte de la réponse

L'importance de la pratique des ventes par lots d'immeubles d'habitation, conjuguée avec la tendance générale à la hausse des prix sur le marché immobilier, a conduit à mettre en place un nouveau dispositif visant à mieux protéger les locataires et à lutter contre la spéculation immobilière. Dans le droit commun, régi par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, un logement locatif peut être vendu occupé par son propriétaire sans pour autant ouvrir un droit de préemption au locataire. Ce n'est que lorsque le vendeur donne congé au locataire dans le but de vendre le logement vide qu'il existe un tel droit de préemption. La loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de ventes d'immeubles, dite « loi Aurillac », a ouvert un nouveau droit de préemption, même en l'absence de congé, mais uniquement si l'acquéreur ne s'engage pas à proroger les baux pour une durée minimale de six ans. Ce nouveau droit de préemption permet de trouver un équilibre entre les intérêts légitimes des propriétaires et des locataires, instituant un compromis entre le droit de propriété et le droit au logement. Ainsi, soit le nouvel acquéreur prend l'engagement de proroger les baux en cours pour une durée minimale de six ans et le droit de préemption ne jouera pas, soit il ne souhaite pas proroger les baux en cours, ce qui déclenche le droit de préemption.

Données clés

Auteur : [M. René-Paul Victoria](#)

Circonscription : Réunion (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9239

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 octobre 2007, page 6669

Réponse publiée le : 25 décembre 2007, page 8258