

## LES DROITS DE PRÉEMPTION DU LOCATAIRE

Loi applicable	Champ d'application	Obligations	Sanctions
<p><b>Article 10 loi du 31 décembre 1975</b></p>	<p><u>1<sup>ère</sup> vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou mixte consécutive à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots</u></p>	<p><b>Avant la vente</b> : le bailleur doit notifier par LRAR au locataire le prix et les conditions de la vente projetée. Cette information vaut offre de vente.</p> <p><b>Dans un délai de 2 mois le locataire :</b>  <b>Accepte</b> : la vente doit se réaliser dans le délai de 2 mois (4 mois si le locataire recourt à un prêt)  <b>Refuse</b> : le locataire reste dans les lieux</p> <p>Si le propriétaire décide de vendre à des conditions plus avantageuses : nouvelle notification au locataire qui a 1 mois pour répondre</p> <p>Droit de préemption subsidiaire de la commune en cas de refus du locataire : la commune a 2 mois pour se prononcer.</p>	<p><b>Nullité de la vente</b></p>

<p style="text-align: center;"><b>Article 15 loi du 6 juillet 1989</b></p> <p><b>Exception</b> : vente entre parents jusqu'au 3<sup>ème</sup> degré inclus à la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant au moins 2 ans</p>	<p><b>Congé pour vendre :</b></p> <p>Local d'habitation ou mixte soumis à la loi du 6 juillet 1989</p>	<p><b>Congé :</b> Le propriétaire adresse un congé au locataire pour la fin du bail avec un préavis de 6 mois. Le congé est accompagné d'une offre de vente.</p> <p><b>Dans un délai de 2 mois le locataire :</b> <b>Accepte :</b> la vente doit se réaliser dans le délai de 2 mois (4 mois si le locataire recourt à un prêt) <b>Refuse :</b> le locataire devra quitter les lieux au terme du bail.</p> <p>Si le propriétaire décide de vendre à des conditions plus avantageuses : nouvelle notification au locataire qui a 1 mois pour répondre (même s'il a déjà quitté les lieux)</p>	<p><b>La nullité du congé entraîne la nullité de l'offre de vente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien dans les lieux</li> <li>• la vente libre ne peut s'effectuer</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Loi Aurillac n° 2006-685 du 13 juin 2006</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Article 10-1 loi du 31 décembre 1975</b></p> <p><b>Exception</b> : vente entre parents ou alliés jusqu'au 4<sup>ème</sup> degré inclus</p>	<p><b>Vente en bloc :</b></p> <p>Cession en bloc d'immeuble à usage d'habitation ou mixte</p> <p><i>2 conditions cumulatives :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vente de + 5 logements (occupés ou libres) en une seule fois</li> <li>• Le bailleur acquéreur n'a pas pris l'engagement de proroger les baux existant pour 6 ans</li> </ul>	<p><b>Notification à chaque locataire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prix et conditions de vente de l'immeuble entier</li> <li>• Prix et conditions de vente du logement du locataire</li> </ul> <p><b>Dans un délai de 4 mois le locataire :</b> <b>Accepte :</b> la vente doit se réaliser dans le délai de 2 mois (4 mois si le locataire recourt à un prêt) <b>Refuse :</b> le locataire reste dans les lieux</p>	<p><b>Sanction pour violation de l'obligation de prorogation des baux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nullité du congé pour vendre</li> <li>• maintien dans les lieux</li> </ul> <p><b>Sanction de la violation du droit de préemption :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nullité de la vente de l'immeuble dans son ensemble</li> </ul>