



TABLEAU COMPARATIF DES DIFFERENTS DROITS DE PREEMPTION DU LOCATAIRE (FEVRIER 2025)

	Champ d'application	Obligations	Sanctions
Préemption de l'article 10 loi du 31 décembre 1975 <u>« Vente à la découpe »</u>	2 cas visés : • 1^{ère} 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 • vente de parts ou actions de sociétés 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. Exclusion : • lorsque la vente porte sur un immeuble entier (<i>Cass. 3^e civ., 23 oct. 1984</i>) ; • lorsque les ventes sont consenties à un organismes HLM ; • lorsque les ventes concernées des logements conventionnés APL.	Avant toute vente, le bailleur doit faire connaître par LRAR au locataire le prix et les conditions de la vente projetée. Cette information vaut offre de vente. ▪ Offre valable 2 mois En cas d'acceptation : la vente doit se réaliser dans le délai de 2 mois ou 4 mois (si le locataire recourt à un prêt) En cas de refus : le locataire reste dans les lieux Si le propriétaire décide de vendre à des conditions plus avantageuses : ▪ Information et nouveau droit de préemption valable 1 mois Conséquences : dans tous les cas, le locataire reste en place, son contrat de bail se poursuivant. Il n'y a en effet aucun congé de délivrer mais simplement une offre de vente.	Nullité de la vente

Droit de préemption de l'art. 10-1 loi du 31 décembre 1975 <u>« Vente en bloc »</u>	<u>Vente en bloc :</u> Cession en bloc d'immeuble à usage d'habitation ou mixte 2 conditions cumulatives : ▪ Vente de + 5 logements (occupés ou libres) en une seule fois ▪ Le bailleur acquéreur n'a pas l'intention de proroger les baux existant pour 6 ans	Notification à chaque locataire : ▪ Prix et conditions de vente de l'immeuble entier ▪ Prix et conditions de vente du logement du locataire Droit de préemption du locataire : ▪ Validité de 4 mois Décision de préempter : signature de l'acte dans les 2 mois à compter de son accord ou 4 mois si prêt. Refus de préempter : le locataire reste en place, le bail en cours se poursuit. Droit de préemption subsidiaire : Un nouveau droit de préemption s'ouvre lorsque l'immeuble fait l'objet d'une mise en copropriété, à la suite de la vente d'au moins un logement à un locataire ou à un occupant de bonne foi, et que le bailleur décide de vendre les autres lots occupés à un tiers à un prix ou à des conditions plus avantageux.	Sanction pour violation de l'obligation de prorogation des baux : ▪ nullité du congé pour vendre qui serait délivré ▪ maintien dans les lieux Sanction de la violation du droit de préemption : ▪ Nullité de la vente en bloc de l'immeuble
--	--	--	--

Droit de préemption de l'article 15 loi du 6 juillet 1989 <u>« Congé pour vendre »</u>	Vente d'un local d'habitation ou mixte soumis à la loi du 6 juillet 1989	Forme du congé : LRAR ou acte d'huissier 6 mois avant l'expiration du bail Mention du prix et les conditions de la vente. ▪ Offre valable 2 mois Préemption du locataire : signature de l'acte dans les 2 mois à compter de son accord ou 4 mois si prêt. Refus de préempter : le locataire devra quitter les lieux au terme du bail. Si le propriétaire décide de vendre à des conditions plus avantageuses : ▪ Information et nouveau droit de préemption valable 1 mois (même s'il a déjà quitté les lieux)	La nullité de l'offre de vente entraîne la nullité du congé ▪ Maintien dans les lieux ▪ la vente libre ne peut s'effectuer
--	---	--	---

Accord collectifs du 16 mars 2005 <u>« Prémption accords collectifs »</u>	2 Conditions cumulatives : ▪ Vente de plus de 10 lots (libres ou occupés) dans le même immeuble ▪ Baux d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989	Procédure d'information générale : ▪ information écrite des associations de locataires ▪ Information de la Commune, ▪ Etablissement des diagnostics techniques, ▪ réunion avec les locataires et associations Information individuelle écrite : ▪ condition et prix de vente du logement Après un délai de 3 mois incompressible, envoi une offre de vente par LRAR au locataire ▪ délai de 2 mois pour se décider ou 4 mois si recours à un prêt Congé pour vente 6 mois avant la fin du bail : ▪ même délai pour préempter Refus de préempter : Le locataire doit quitter les lieux sauf cas de prorogation du bail	Nullité du congé pour vendre en cas de non respect des accords collectifs, voire de la vente des lots
---	--	--	---