

PROPOSITION

SIMPLIFIER ET GÉNÉRALISER LE DROIT DE PRÉEMPTION DU LOCATAIRE POUR FAVORISER L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ

Constats :

Il existe un lien particulier entre la location et la propriété : la possibilité pour le locataire d'acquérir le logement qu'il occupe, objet même des droits de préemption accordés aux locataires.

En l'état du droit positif, il en existe trois :

- celui relatif à la première vente après division (article 10 de la loi du 31 décembre 1975),
- celui résultant du congé pour vente (article 15-II de la loi du 6 juillet 1989),
- et celui découlant de la vente d'un immeuble entier (article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975).

Cette situation présente une certaine complexité, puisque dans certains cas plusieurs droits de préemption doivent être purgés simultanément, et génère une certaine inégalité de traitement des locataires. En effet, le droit de préemption de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ne concerne pas le logement meublé relevant du titre Ibis de la loi de 1989.

Moyen :

Réformer et simplifier les droits de préemption au profit du locataire.

LE 119^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE À 81%

1) De supprimer le droit de préemption du locataire en cas de première vente après division ;

2) De simplifier les droits de préemption des locataires :

- a) En créant au profit du locataire un droit de préemption lors de toute vente, en cours de bail d'un logement nu (relevant du titre I de la loi de 1989) ou meublé (relevant du titre Ibis de la loi de 1989). Dans ce dernier cas, le droit de préemption concernera également les meubles inventoriés dans le bail ;
- b) En généralisant le droit de préemption lié au congé pour vendre en l'étendant au logement meublé (relevant du titre I bis de la loi de 1989). Dans ce cas le droit de préemption concernera également les meubles inventoriés dans le bail. En cas d'exercice par le locataire en meublé de son droit de préemption, la durée de son bail sera prorogée de plein droit jusqu'au dernier jour du délai de deux ou quatre mois (en cas de prêt) dont il dispose pour la réalisation de l'acte de vente.

NB : Le dispositif de la loi Aurillac (vente en bloc avec prolongation des baux) serait maintenu pour permettre d'échapper au droit de préemption des locataires et donc à la découpe de l'immeuble, en nu comme en meublé.