

N° 266

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2005-2006

---

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 21 mars 2006

RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des Lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale (1) sur la proposition de loi, ADOPTÉE AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN DEUXIÈME LECTURE, relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble,*

Par M. Laurent BÉTEILLE,  
Sénateur.

---

(1) Cette commission est composée de : M. Jean-Jacques Hiest, *président* ; MM. Patrice Gélard, Bernard Saugey, Jean-Claude Peyronnet, François Zocchetto, Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, M. Georges Othily, *vice-présidents* ; MM. Christian Cointat, Pierre Jarlier, Jacques Mahéas, Simon Sutour, *secrétaires* ; M. Nicolas Alfonsi, Mme Michèle André, M. Philippe Arnaud, Mme Eliane Assassi, MM. Robert Badinter, José Balareello, Laurent Bêteille, Mme Alima Boumediene-Thiery, MM. François-Noël Buffet, Christian Cambon, Marcel-Pierre Cléach, Pierre-Yves Collombat, Raymond Courrière, Jean-Patrick Courtois, Yves Détraigne, Michel Dreyfus-Schmidt, Pierre Fauchon, Gaston Flosse, Bernard Frimat, René Garrec, Jean-Claude Gaudin, Charles Gautier, Philippe Goujon, Mme Jacqueline Gourault, MM. Charles Guené, Jean-René Lecerf, Mme Josiane Mathon-Poinat, MM. Hugues Portelli, Henri de Richemont, Jean-Pierre Sueur, Mme Catherine Troendle, MM. Alex Türk, Jean-Paul Virapoullé, Richard Yung.

**Voir les numéros :**

**Assemblée nationale (12<sup>ème</sup> législ.) :** Première lecture : **2063, 2364** et T.A. **448**  
Deuxième lecture : **2599, 2749**, et T.A. **522**

**Sénat :** Première lecture : **238, 353, 406** (2004-2005), **4** et T.A. **18** (2005-2006)  
Deuxième lecture : **137** (2005-2006)

---

**Logement et habitat.**



## SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<b>LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION DES LOIS</b> .....	5
<b>EXPOSÉ GÉNÉRAL</b> .....	7
<b>I. LES MODIFICATIONS LIMITÉES APPORTÉES EN DEUXIÈME LECTURE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE</b> .....	9
A. L'ABAISSEMENT DU SEUIL DE DÉCLENCHEMENT DU DROIT DE PRÉEMPTION INSTITUÉ PAR L'ARTICLE 1 <sup>ER</sup> DE LA PROPOSITION DE LOI .....	9
B. LA RÉÉCRITURE DU DISPOSITIF D'INCITATION FISCALE EN CAS D'ACQUISITION DE LOGEMENTS OCCUPÉS .....	10
<b>II. LA NÉCESSITÉ D'APPORTER CERTAINS CORRECTIFS POUR ASSURER LA PLEINE EFFECTIVITÉ DES DISPOSITIFS</b> .....	11
A. HARMONISER LES SEUILS DE DÉCLENCHEMENT DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR LE LOGEMENT ET DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES ACTIONS OU PARTS SOCIALES DONNANT VOCATION À L'ATTRIBUTION DU LOGEMENT .....	11
B. ÉLARGIR LE DISPOSITIF D'INCITATION FISCALE AUX VENTES PAR LOTS INTERVENANT À LA SUITE DE L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION PRÉVU PAR L'ARTICLE 10-1 NOUVEAU DE LA LOI DU 31 DÉCEMBRE 1975 .....	12
<b>EXAMEN DES ARTICLES</b> .....	13
• <i>Article premier</i> (art. 10-1 nouveau de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation) <b>Droit de préemption du locataire ou de l'occupant de bonne foi en cas de vente en bloc d'un immeuble</b> .....	13
• <i>Article 1er bis</i> (art. 1584 bis et 1594 F <i>sexies</i> nouveaux du code général des impôts) Réduction du taux communal et du taux départemental de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière en cas de maintien du statut locatif.....	20
• <i>Article 3</i> (art. 15 et 25-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) <b>Annulation du congé pour vente intervenu en violation d'un accord étendu par décret – Dérogação à l'application du droit de préemption en cas de congé pour vente</b> .....	28
<b>TABLEAU COMPARATIF</b> .....	31



## LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION DES LOIS

Réunie le mardi 21 mars 2006 sous la présidence de M. Jean-Jacques Hiest, président, la commission a examiné en deuxième lecture, sur le rapport de M. Laurent Béteille, rapporteur, la proposition de loi n° 137 (2005-2006) relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble, adoptée avec modifications par l'Assemblée nationale, en deuxième lecture, le 15 décembre 2005.

Constatant que le texte adopté en première lecture par le Sénat n'avait fait l'objet que de modifications limitées de la part de l'Assemblée nationale, la commission a concentré son examen, d'une part, sur la question du seuil d'application du droit de préemption institué au profit du locataire en cas de vente en bloc d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel et, d'autre part, sur le champ d'application de l'incitation fiscale consistant en une réduction du taux communal et du taux départemental de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la publicité foncière lorsque l'acquéreur s'engage à conserver le logement qu'il achète sous statut locatif.

La commission a adopté **sept amendements** prévoyant, outre des précisions juridiques ou de nature rédactionnelle :

- la **fixation d'un seuil unique, porté à plus de dix logements**, pour l'exercice du droit de préemption en cas de vente en bloc, que le propriétaire vendeur soit une personne physique ou une personne morale (**article premier**) ;

- l'extension de l'incitation fiscale **dans le cadre de la vente d'un ou plusieurs lots intervenant à la suite d'une mise en copropriété d'un immeuble résultant de l'exercice, par l'un des locataires ou occupants de bonne foi d'un logement, du droit de préemption applicable lors de la vente en bloc (article 1<sup>er</sup> bis).**

La commission a adopté la présente proposition de loi ainsi modifiée.



Mesdames, Messieurs,

Le Sénat examine, en deuxième lecture, la proposition de loi n° 137 (2005-2006) relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble, adoptée avec modifications par l'Assemblée nationale, en deuxième lecture, le 15 décembre 2005.

Sur les cinq articles que contenait ce texte à l'issue de son adoption par le Sénat, **trois seulement restent en discussion** :

- l'**article premier**, instituant notamment un **droit de préemption** des locataires ou occupants de bonne foi en cas de vente « en bloc » de l'immeuble dans lequel se situe leur logement ;

- l'**article 1er bis**, prévoyant un **dispositif d'incitation fiscale** en vue du maintien sous statut locatif de logements acquis par des tiers à la suite d'une vente par lots ou d'un congé pour vente ;

- l'**article 3**, prévoyant notamment un dispositif destiné à sanctionner la violation par le propriétaire de certains de ses engagements.

En effet, l'article 2, relatif aux conditions d'opposition à l'extension d'un accord collectif par décret a été adopté conforme par l'Assemblée nationale, tandis que la suppression de l'article 2 *ter*, assurant la reconduction des baux pour la période pendant laquelle le propriétaire s'est engagé à maintenir le statut locatif de son bien, a été votée conforme par les députés.

Par ailleurs, le Sénat avait adopté conforme l'article 2 *bis* de la proposition de loi, imposant une reconduction du bail au profit du locataire qui s'est vu délivrer un congé pour vente.

\*

Au cours de la navette, le texte de la présente proposition de loi a été enrichi et consolidé tant à l'Assemblée nationale qu'au Sénat, avec un même objectif : protéger, dans le cadre de ventes à la découpe, les occupants les plus fragiles tout en évitant d'accroître la pénurie de logements actuellement proposés à la location.

Les principales modifications adoptées par le Sénat, le 13 octobre 2005, pour l'essentiel à l'initiative de votre commission des Lois et qui prenaient en compte certaines demandes figurant dans les propositions de loi déposées respectivement par nos collègues M. Roger Madec et les membres du groupe socialiste<sup>1</sup>, ainsi que Mme Nicole Borvo Cohen-Seat et les membres du groupe communiste, républicain et citoyen<sup>2</sup>, ont ainsi été maintenues.

Il en est ainsi de :

- la création d'un **dispositif de préemption autonome** au profit du locataire d'un logement faisant l'objet d'une vente dans le cadre d'une vente « en bloc » d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, lorsque l'acquéreur de l'immeuble ne prend pas l'engagement de **proroger les baux à usage d'habitation en cours pour une durée de six ans à compter de la délivrance de l'immeuble** ;

- l'extension de ce droit de préemption à l'hypothèse où **l'immeuble est détenu par une société civile immobilière** ;

- la communication préalable, à peine de nullité de la vente, des résultats d'un **diagnostic technique** portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité, ce diagnostic étant **établi par un contrôleur technique ou un architecte** ;

- la **communication préalable au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble du prix et des conditions de la vente** de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois, cette communication n'ayant cependant pas à intervenir si une déclaration d'intention d'aliéner en vue de l'exercice éventuel du droit de préemption urbain doit être déposée ;

- la confirmation expresse de la possibilité, pour la commune, **d'utiliser le droit de préemption urbain afin d'assurer le maintien dans les lieux des locataires** ;

- la faculté pour la commune et le département de **réduire le taux de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière** lorsque, dans le cadre d'une vente à la découpe, l'acquéreur d'un logement occupé s'engage à le maintenir en location pendant au moins six mois ;

- la **modification de la majorité d'opposition à l'extension par décret d'un accord collectif** intervenu au sein de la commission nationale de concertation ;

---

<sup>1</sup> Proposition de loi n°353 (2004-2005) renforçant les protections des locataires victimes de ventes à la découpe.

<sup>2</sup> Proposition de loi n° 238 (2004-2005) tendant à lutter contre la vente à la découpe et la spéculation immobilière et à garantir la mixité sociale.



- la nullité du congé pour vente intervenu en méconnaissance des dispositions d'un accord collectif rendu obligatoire par décret ;

- la nullité de plein droit du congé pour vente délivré en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours souscrit lors de la vente en bloc.

Le caractère circonscrit de la présente proposition de loi -limité à la seule hypothèse de la vente de logements occupés dans un processus de « vente à la découpe » intervenant notamment à la suite d'une première cession « en bloc » de l'immeuble- a, par ailleurs, été conservé. L'examen d'autres dispositifs relatifs au logement demeure ainsi dans le cadre de l'examen du projet de loi portant engagement national pour le logement, adopté en première lecture par le Sénat et l'Assemblée nationale<sup>1</sup> et qui devrait être examiné dès le 30 mars 2006 par notre assemblée.

## I. LES MODIFICATIONS LIMITÉES APPORTÉES EN DEUXIÈME LECTURE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

L'Assemblée nationale a souhaité introduire certaines modifications au texte adopté par le Sénat, « *afin que le dispositif proposé puisse rapidement devenir effectif et efficace.* »<sup>2</sup> Outre diverses modifications rédactionnelles, l'Assemblée nationale a apporté deux modifications de fond au texte adopté en première lecture par le Sénat.

### **A. L'ABAISSMENT DU SEUIL DE DÉCLENCHEMENT DU DROIT DE PRÉEMPTION INSTITUÉ PAR L'ARTICLE 1<sup>ER</sup> DE LA PROPOSITION DE LOI**

L'objet de l'article premier de la proposition de loi est d'instaurer un **droit de préemption au stade de la vente en bloc d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel afin de permettre aux locataires ou occupants de bonne foi d'acquérir leur logement avant même la division de l'immeuble par son nouveau propriétaire.** Il s'agit donc de supprimer, en pratique, l'intervention d'intermédiaires qui, motivés par la seule spéculation, s'assurent des gains importants entre le prix d'acquisition en bloc de l'immeuble et sa cession.

Le texte initial des conclusions de la commission des Lois de l'Assemblée nationale prévoyait que ce droit de préemption était applicable à tout immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, quel que soit le nombre de logements que comporte cet immeuble. Cette solution présentait l'inconvénient de soumettre au droit de

---

<sup>1</sup> Texte adopté n° 188 (2005-2006), transmis au Sénat le 31 janvier 2006.

<sup>2</sup> Rapport n° 2749 (A.N., XIIème lég.) de M. Christian Decocq au nom de la commission des Lois de l'Assemblée nationale, p. 9.

préemption nouvellement institué les très petits immeubles de rapport détenus par des personnes physiques, alors même que l'objectif du texte est de mettre fin aux pratiques spéculatives des investisseurs institutionnels dont les immeubles sont constitués, en général, de plusieurs dizaines de logements.

Aussi, **en première lecture**, à la suite d'un amendement de Mme Martine Aurillac à l'égard duquel le Gouvernement s'en est remis à la sagesse de l'Assemblée nationale, un seuil relatif au nombre de logements de l'immeuble mis en vente a été fixé à **plus de cinq logements**.

Lors de l'examen en première lecture de ce texte par **le Sénat**, votre commission des Lois a **souhaité porter ce seuil à plus de dix logements**, estimant, suivie en ce sens par le Sénat, que ce dernier seuil apparaissait plus cohérent avec les dispositions législatives et conventionnelles actuelles, tout en permettant d'exclure *de facto* la quasi-totalité des bailleurs personnes physiques du dispositif.

En **deuxième lecture**, à la suite d'un amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet auquel la commission des Lois a donné un avis favorable tandis que le Gouvernement s'en est remis à sa sagesse, **l'Assemblée nationale a abaissé le seuil de déclenchement du droit de préemption aux immeubles de plus de cinq logements**.

**En revanche, elle a fixé un seuil de plus de dix logements pour le déclenchement du droit de préemption sur les parts sociales de la société civile immobilière propriétaire de l'immeuble.**

#### ***B. LA RÉÉCRITURE DU DISPOSITIF D'INCITATION FISCALE EN CAS D'ACQUISITION DE LOGEMENTS OCCUPÉS***

En première lecture, le Sénat avait adopté un dispositif d'incitation fiscale issu d'un amendement présenté par le Gouvernement auquel votre commission avait donné un avis favorable.

Il s'agissait de **permettre aux communes et aux départements de réduire**, sur une base volontaire, **les taux communal et départemental de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la publicité foncière supportée par les acquéreurs de logements occupés, à la condition que ceux-ci acceptent de ne pas délivrer de congé pour reprendre ou vendre le logement pendant une période d'au moins six ans à compter de la date du renouvellement du bail.**

Dans la rédaction adoptée par le Sénat, cette incitation concernait tant les ventes par lots visées par l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 ou donnant lieu à l'exercice du droit de préemption visé à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 que celles intervenant après la mise en copropriété de l'immeuble lorsque l'un des locataires au moins a exercé le droit de préemption nouvellement ouvert par l'article 10-1 de la loi précitée du 31 décembre 1975 tel que rédigé par la présente proposition de loi.

**Ce dispositif a été entièrement réécrit par l'Assemblée nationale, à l'initiative de sa commission des Lois et avec l'avis favorable du Gouvernement. Cette modification a porté sur deux éléments de fond.**

D'une part, l'engagement de ne pas délivrer de congé pour reprendre ou vendre le logement a été remplacé par un **engagement de maintien du local sous statut locatif pendant une période d'au moins six ans à compter de la date d'acquisition du bien.**

D'autre part, le champ d'application de cette mesure d'incitation fiscale a été réduit puisque **les ventes par lots intervenant après la mise en copropriété de l'immeuble à la suite de l'exercice, par l'un au moins des locataires ou occupant de bonne foi, du droit de préemption qui lui serait reconnu par l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975, en seraient désormais exclus.**

## **II. LA NÉCESSITÉ D'APPORTER CERTAINS CORRECTIFS POUR ASSURER LA PLEINE EFFECTIVITÉ DES DISPOSITIFS**

Malgré les améliorations apportées au texte de la proposition de loi par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, votre commission estime que certains dispositifs doivent être modifiés pour assurer leur application effective. Elle vous soumet en conséquence **sept amendements** au texte adopté par l'Assemblée nationale. Si certains d'entre eux ne visent qu'à supprimer certaines redondances juridiques ou à améliorer certaines rédactions proposées, **trois tendent à apporter des changements substantiels sur deux questions distinctes.**

### ***A. HARMONISER LES SEUILS DE DÉCLENCHEMENT DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR LE LOGEMENT ET DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES ACTIONS OU PARTS SOCIALES DONNANT VOCATION À L'ATTRIBUTION DU LOGEMENT***

Le maintien d'un seuil de logement différent pour l'exercice du droit de préemption au stade de la vente d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel selon que l'immeuble est ou non détenu par une société civile immobilière rend difficile la compréhension et l'application du nouveau dispositif. C'est la raison pour laquelle votre commission vous propose de **fixer un seuil unique pour l'exercice du droit de préemption nouvellement institué par l'article 10-1 de la loi précitée du 31 décembre 1975.**

Maintenant la position qui avait été la sienne au cours de la première lecture, votre commission vous propose de rétablir le seuil de logements à partir duquel le droit de préemption est applicable à plus de dix logements. Ce **nouveau droit de préemption ne serait, en conséquence, applicable que**

**dans le cadre de la vente, en totalité et en une seule fois, d'un immeuble comprenant plus de dix logements (article premier).**

***B. ÉLARGIR LE DISPOSITIF D'INCITATION FISCALE AUX VENTES PAR LOTS INTERVENANT À LA SUITE DE L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION PRÉVU PAR L'ARTICLE 10-1 NOUVEAU DE LA LOI DU 31 DÉCEMBRE 1975***

Votre commission considère qu'il n'est pas justifié de limiter aux seules ventes par lots déclenchant le droit de préemption visé par l'article 10 de la loi précitée du 31 décembre 1975 ou par l'article 15 de la loi précitée du 6 juillet 1989 le bénéfice de l'incitation fiscale prévue par l'**article 1er bis** de la présente proposition de loi.

Elle juge en effet, comme en première lecture, que **la possibilité**, tant pour la commune que pour le département, **de réduire le taux de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la publicité foncière doit être offerte :**

- d'une part, **dans le cadre d'une vente par lots effectuée par le propriétaire initial de l'immeuble ;**

- d'autre part, **dans le cadre de la vente d'un ou plusieurs lots intervenant à la suite d'une mise en copropriété d'un immeuble résultant de l'exercice, par l'un des locataires ou occupants de bonne foi d'un logement, du nouveau droit de préemption offert par l'article 10-1 nouveau de la loi du 31 décembre 1975 précitée.**

\*

\* \*

**Au bénéfice de ces observations et des amendements qu'elle vous soumet, votre commission des Lois vous propose d'adopter la proposition de loi relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'immeuble.**

## EXAMEN DES ARTICLES

### *Article premier*

(art. 10-1 nouveau de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation)

### **Droit de préemption du locataire ou de l'occupant de bonne foi en cas de vente en bloc d'un immeuble**

Cet article tend à instituer, **au stade 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 comprenant, selon le cas, plus de cinq ou plus de dix logements, un droit de préemption au profit de chacun des locataires ou occupants de bonne foi.** Il introduirait, à cette fin, un article 10-1 dans la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

En restreignant les conditions de la cession « en bloc » d'immeubles de logements, le dispositif de préemption vise à supprimer, à terme, les ventes en bloc effectuées par les bailleurs institutionnels au profit d'acquéreurs qui, une fois l'immeuble acquis, procèdent à sa découpe en bénéficiant sans contrepartie d'une forte plus-value par rapport au prix payé pour l'immeuble acheté en bloc. Il vise donc *de facto* à **supprimer l'intervention d'intermédiaires souvent accusés de faire de fortes plus values immobilières sans risque et sans investissement.**

#### **1. L'évolution du dispositif en première lecture**

Initialement, ce droit de préemption devait, selon les conclusions de la commission des Lois de l'Assemblée nationale telles qu'adoptées en première lecture par les députés, s'inscrire dans le cadre des dispositions actuelles de l'article 10 de la loi précitée du 31 décembre 1975.

• Le **dispositif adopté par l'Assemblée nationale** soumettait l'application du droit de préemption à trois conditions cumulatives :

- l'existence d'une vente « *dans sa totalité et en une seule fois* » d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel comportant plus de cinq logements ;

- l'absence d'engagement exprès de l'acquéreur de maintenir sous statut locatif, pour une durée minimale de six ans, chaque local à usage d'habitation occupé ;

- l'absence d'un droit de préemption exercé en application des dispositions du titre premier du livre II du code de l'urbanisme.

Au titre des règles procédurales, le dispositif proposé prévoyait :

- à peine de nullité, une information individuelle portant, d'une part, sur le prix et les conditions de la vente de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois et, d'autre part, sur le prix et les conditions de la vente pour le local occupé par le locataire ou l'occupant de bonne foi ;

- l'opposabilité de plein droit de cette notification au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur et ce, nonobstant les dispositions contraires de l'article 1751 du code civil ;

- le fait que cette notification valait offre de vente au profit du locataire ou de l'occupant de bonne foi d'acquérir le logement au prix et aux conditions fixés dans la notification ;

- l'obligation de communiquer le projet de règlement de la copropriété s'appliquant dans l'hypothèse où l'un des locataires ou occupants de bonne foi exerce son droit de préemption.

En outre, l'insertion du dispositif au sein de l'article 10 de la loi précitée du 31 décembre 1975 rendait applicables au droit de préemption nouvellement institué les modalités et délais régissant l'acceptation de l'offre de vente dans le cadre de l'exercice du droit de préemption faisant suite à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots, ainsi que les dispositions relatives au droit de préemption subsidiaire et à la vente par adjudication volontaire et forcée.

• Afin de conforter ces dispositions et de les rendre plus opérantes dans la pratique immobilière quotidienne, le **Sénat** a, à l'initiative de votre commission des Lois, réécrit et étoffé l'ensemble du dispositif en le transformant en un **dispositif autonome par rapport au droit de préemption visé par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975**. Il a institué ce nouveau droit de préemption au sein d'un article 10-1 nouveau de cette même loi.

Sur le fond, le Sénat a, à l'initiative de votre commission des Lois et avec l'avis favorable du Gouvernement :

- rendu le dispositif de préemption applicable aux immeubles de plus de dix logements, par cohérence avec le champ d'application retenu par les accords du 9 juin 1998 et du 6 mars 2005, ainsi qu'avec le dispositif actuel de l'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

- substitué à l'engagement de « maintien sous statut locatif » pris par l'acquéreur de l'immeuble en bloc, l'engagement de proroger les contrats de bail concernant les locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel en cours lors de la conclusion de la vente. Le Sénat a en effet estimé que la protection ainsi instituée était avant tout destinée au locataire en

place et que la création d'une servitude réelle sur le local soulevait des difficultés juridiques ;

- précisé que l'engagement pris par le nouvel acquéreur de proroger les baux en cours partirait de la délivrance de l'immeuble, c'est-à-dire à compter de son entrée en possession<sup>1</sup>, ce qui serait plus protecteur pour le locataire ;

- étendu le dispositif de préemption prévu aux cessions de parts de l'ensemble des sociétés civiles immobilières (SCI) et non pas seulement des sociétés de construction-vente ;

- prévu que la sanction de nullité, visée par cette disposition, s'appliquerait tant en l'absence de notification au locataire ou occupant de bonne foi qu'en cas de défaut de transmission du projet de règlement de copropriété de l'immeuble ;

- imposé, à peine de nullité de la vente de l'immeuble en bloc, la communication par le bailleur, lors de la notification valant offre de vente, des résultats d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité, ce diagnostic devant être établi par un contrôleur technique ou un architecte ;

- institué une obligation d'information à l'égard du maire de la commune sur laquelle est situé l'immeuble et, à Paris, Lyon et Marseille, à l'égard du maire de l'arrondissement concerné, sur les modalités et le prix de la vente en bloc, préalablement à sa réalisation, la déclaration d'intention d'aliéner assurant cette information lorsque l'immeuble mis en vente est soumis au droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner, prévue à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme<sup>2</sup>, vaudrait communication au maire au sens du présent alinéa ;

- instauré un droit de préemption subsidiaire applicable lorsque le vendeur envisage de céder son bien à un tiers à des conditions plus avantageuses. Cette mesure tend à éviter l'enchevêtrement des dispositifs de

---

<sup>1</sup> Aux termes de l'article 1605 du code civil. : « L'obligation de délivrer les immeubles est remplie de la part du vendeur lorsqu'il a remis les clefs, s'il s'agit d'un bâtiment, ou lorsqu'il a remis les titres de propriété. »

<sup>2</sup> Article L. 213-2 du code de l'urbanisme : « Toute aliénation visée à l'article L. 213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Cette déclaration, dont le maire transmet copie au directeur des services fiscaux, comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée, ou en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix.

« Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.

« Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption

« L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété. »

préemption en excluant l'application des dispositions de l'article 10 de la loi précitée du 31 décembre 1975 ;

- maintenu l'exclusion du droit de préemption, en cas de transmission de l'immeuble dans le cercle familial jusqu'au quatrième degré inclus ;

- aligné la plupart des délais de préemption sur ceux déjà applicables dans le cadre de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975.

Trois modifications supplémentaires ont été apportées au cours du débat en séance publique :

- à la suite de deux sous-amendements identiques de nos collègues Christian Cambon et Jean-Pierre Sueur, auxquels votre commission et le Gouvernement ont donné un avis favorable, le délai d'exercice du nouveau droit de préemption par le locataire ou occupant de bonne foi a été porté de deux à quatre mois ;

- à l'initiative de notre collègue Marcel-Pierre Cléach et avec l'avis favorable de votre commission et du Gouvernement, le droit de préemption sur les parts sociales ou actions de la société civile immobilière propriétaire de l'immeuble vendu a été limité au seul cas où la cession porte sur la totalité des parts ou actions composant le capital de cette société et à la condition que ces cessions n'interviennent pas entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus ;

- à l'initiative de notre collègue Dominique Braye et avec l'avis favorable de votre commission et du Gouvernement, l'objet du droit de préemption urbain a été expressément étendu au maintien dans les lieux des locataires, ce qui conforte juridiquement les possibilités d'action des communes dans le cadre des ventes à la découpe.

## **2. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale en deuxième lecture**

En deuxième lecture, l'Assemblée nationale a apporté quelques modifications au dispositif adopté par le Sénat, le rapporteur de sa commission des Lois estimant que « *si, lors de l'examen au Sénat, le présent article a fait l'objet de modifications utiles, il n'en demeure pas moins que la rédaction actuelle pose quelques problèmes juridiques* »<sup>1</sup>.

Les corrections du dispositif restent ponctuelles et ne remettent pas en cause les grandes lignes du droit de préemption voté par le Sénat. Quatre amendements de portée rédactionnelle ont été adoptés ; trois autres, en revanche, modifient la substance du dispositif.

---

<sup>1</sup> Rapport n° 2749 (A.N., XIIème lég.) de M. Christian Decocq au nom de la commission des lois, p. 14.



*a. Le seuil relatif au nombre de logements de l'immeuble vendu*

L'Assemblée nationale a entendu **revenir à sa position initiale concernant les immeubles soumis au nouveau droit de préemption, en retenant que celui-ci s'appliquerait aux ventes d'immeubles comportant plus de cinq logements.**

Cette modification n'était pas envisagée initialement par la commission des Lois de l'Assemblée nationale. Dans son rapport, M. Christian Decocq soulignait ainsi que *« l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989, introduit en 2000 dans le cadre de la loi SRU, prévoit une possibilité d'aménagement spécifique de la durée du bail reconduit dans le cadre d'un congé pour vente lors d'une vente par lots « de plus de dix logements dans le même immeuble ». Cette disposition avait déjà été adoptée afin de lutter contre les ventes par lots. Dans la mesure où le seuil qui avait alors été retenu était celui des immeubles de plus de dix logements, il peut paraître de bonne méthode d'appliquer le même seuil en ce qui concerne la protection créée par le présent article. »*<sup>1</sup>

La commission des lois de l'Assemblée nationale a néanmoins ensuite donné un avis favorable à un amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet et plusieurs de ses collègues, visant à abaisser le seuil d'application du droit de préemption à plus de cinq logements, le Gouvernement s'en étant remis à la sagesse des députés.

Toutefois, **ce seuil n'a été abaissé que dans la seule hypothèse de la vente d'un immeuble et non lorsque la vente porte sur les parts ou actions de la société propriétaire de l'immeuble.** Dans cette dernière hypothèse, le droit de préemption n'avait en effet vocation à s'appliquer que **lorsque les parts sociales ou actions se rapportent à un immeuble de plus de dix logements.**

**Votre commission des Lois rappelle que plusieurs raisons l'avaient conduite à proposer au Sénat, qui l'avait accepté, de prévoir l'application du dispositif aux seuls immeubles de plus de dix logements.**

La première relève d'un **souci de protection des propriétaires personnes physiques.** Le phénomène des ventes en bloc d'immeubles de logements suivies d'une division par lots en vue de la vente de ces derniers est, dans l'immense majorité des cas, le fait de propriétaires institutionnels. C'est donc la pratique de cette catégorie de bailleurs qu'il convient d'encadrer, sans que soient pénalisées les personnes physiques propriétaires de petits ensembles de logements privés qu'ils mettent en location.

A cet égard, le seuil de dix logements avait été jugé préférable en ce qu'il permettait d'exclure la quasi-totalité des propriétaires personnes physiques.

---

<sup>1</sup> Rapport précité, p. 16.

La seconde raison tient également à la **cohérence juridique de l'ensemble des textes encadrant les ventes à la découpe** dans lequel la présente proposition de loi a vocation à s'insérer. Les dispositifs actuels s'appliquent en effet à des immeubles de plus de dix logements.

Ainsi, ce seuil est retenu par **l'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989** tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, qui permet la reconduction du bail pour une durée inférieure à la durée légale normale, lorsqu'un congé pour vente est délivré par un bailleur relevant de secteurs locatifs définis aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi du 23 décembre 1986 précitée.

Il en est de même des dispositions figurant dans les **accords collectifs** conclus au sein de la commission nationale de concertation, en application de l'article 41 *ter* de la loi du 23 décembre 1986. Tant l'accord collectif du 9 juin 1998, rendu obligatoire par le décret n° 99-628 du 22 juillet 1999, que l'accord collectif du 16 mars 2005 prévoient l'application de mesures d'information et de protection des locataires dans le seul cas de vente par un bailleur de plus de dix lots dans un même immeuble.

**Votre commission déplore également la différenciation des seuils applicables pour la mise en œuvre du droit de préemption selon que l'opération de vente vise l'immeuble lui-même ou les actions et parts de la société qui détient celui-ci.** Rien ne justifie juridiquement ou même en pratique que le droit de préemption s'exerce, dans un cas, pour les immeubles de plus de cinq logements et, dans un autre, pour les immeubles de plus de dix logements.

Aussi votre commission vous propose-t-elle un **amendement tendant à uniformiser ce seuil**, qu'il s'agisse de la vente directe de l'immeuble ou de la cession de parts sociales ou d'actions de la société propriétaire. Maintenant son souci d'assurer la cohérence des dispositifs juridiques encadrant la vente à la découpe et d'exclure le plus largement possible les propriétaires personnes physiques du dispositif, votre commission vous propose donc de **fixer**, par cet amendement, **à plus de dix le nombre de logements que doit comprendre l'immeuble pour permettre la mise en œuvre du droit de préemption sur les parts ou actions de la société détenant l'immeuble concerné.**

*b. L'application du droit de préemption aux cessions de parts de sociétés civiles immobilières*

Tout en confirmant la volonté exprimée par le Sénat de voir le dispositif de préemption s'appliquer également aux cessions de parts de sociétés civiles immobilières ordinaires, l'Assemblée nationale a modifié les dispositions applicables à cette hypothèse.

A l'initiative de sa commission des Lois, elle a précisé que ce droit de préemption ne pouvait s'exercer que lors de la **cession de la totalité des parts ou actions de sociétés ou de sociétés civiles immobilières ordinaires,**

**lorsque ces parts ou actions portent attribution en propriété ou en jouissance à temps complet de chacun des logements d'un immeuble de plus de dix logements.**

Il résulte donc de ce dispositif que le **droit de préemption pourrait s'appliquer à tout type de société**, l'Assemblée nationale ayant spécifié qu'il pourrait, en particulier, s'agir de sociétés civiles ordinaires, bien que cette précision n'apparaisse pas juridiquement nécessaire, dès lors que tout type de société est visé. La formulation retenue permettrait également d'englober les 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, c'est-à-dire les sociétés de construction-vente, que le Sénat avait souhaité viser.

La cession des parts ou actions de sociétés ne serait toutefois désormais susceptible de donner lieu à une préemption du locataire qu'à **deux conditions cumulatives** :

- d'une part, une **cession d'actions ou de parts portant attribution en propriété ou en jouissance à temps complet de chacun des logements** de l'immeuble.

Cette condition nouvelle a été introduite par l'Assemblée nationale afin que le droit de préemption du locataire porte effectivement sur le logement qu'il occupe. Pour ce faire, il est indispensable qu'il existe une correspondance entre, d'une part, les parts ou actions faisant l'objet d'une cession et, d'autre part, le local occupé. A défaut, en effet, le fait pour le locataire de préempter les actions ou parts de la société propriétaire de l'immeuble abritant son appartement n'emporterait aucun droit particulier sur ce dernier et, notamment, aucun droit lui permettant de l'occuper en qualité de propriétaire ;

- d'autre part, une **cession de la totalité des parts ou actions formant le capital de la société** propriétaire de l'immeuble.

Cette seconde condition figurait déjà dans le texte adopté par le Sénat en première lecture. Adoptée à l'initiative de notre collègue Marcel-Pierre Cléach, elle est justifiée par le fait que, dans une société civile immobilière, les ventes de certaines parts n'ont pas, en tant que telles, d'incidence sur la propriété de l'immeuble et la situation des locataires, alors qu'il en va autrement si la vente porte concomitamment sur la totalité des parts sociales.

Il convient d'ajouter, en outre, que dans la mesure où le droit de préemption qui serait institué par le I de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 vise la vente d'un immeuble « *dans sa totalité et en une seule fois* », il est cohérent que seule la cession de la totalité des parts ou actions de la société propriétaire soit elle-même soumise à ce droit.

Votre commission vous soumet un **amendement rédactionnel** destiné à supprimer la mention, dans ce dispositif, des sociétés civiles immobilières ordinaires, celui-ci visant de manière générique tout type de société.

*c. L'information du maire sur les conditions de la vente en bloc*

L'Assemblée nationale a également, à l'initiative de sa commission des Lois, modifié l'obligation d'information mise à la charge du vendeur de l'immeuble auprès de la commune en **supprimant l'information, à Paris, Lyon et Marseille, du maire de l'arrondissement dans lequel est situé l'immeuble mis en vente.**

Le rapporteur de l'Assemblée nationale a en effet considéré cette dernière communication « *redondante par rapport au droit existant* », rappelant les dispositions de l'article L. 2511-30 du code général des collectivités territoriales. Aux termes de celles-ci, « *le maire d'arrondissement [...] est informé des déclarations d'intentions d'aliéner présentées en application du code de l'urbanisme pour des immeubles situés dans l'arrondissement. Le maire de la commune informe, chaque mois, le maire d'arrondissement de la suite réservée à ces déclarations d'intention d'aliéner.* »

Cette suppression peut se justifier dans la mesure où le périmètre du droit de préemption urbain a été fixé, dans les communes de Paris, Marseille et Lyon, à l'ensemble du territoire communal. Dans ces conditions, la formule retenue par le Sénat pouvait donc apparaître surabondante en pratique.

Toutefois, votre commission tient à souligner que cette disposition ne visait qu'à prendre en compte l'éventualité d'une décision de l'autorité communale qui serait venue ultérieurement restreindre le périmètre du droit de préemption urbain à certains secteurs du territoire de la commune. Il semble néanmoins peu probable qu'une telle mesure soit un jour décidée.

Votre commission vous propose d'adopter l'article premier **ainsi modifié.**

*Article 1er bis*

(art. 1584 *bis* et 1594 F *sexies* nouveaux du code général des impôts)

**Réduction du taux communal et du taux départemental de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière en cas de maintien du statut locatif**

Cet article, issu d'un amendement du Gouvernement lors de l'examen du texte en première lecture au Sénat auquel votre commission des Lois avait donné un avis favorable, permet de **réduire le taux communal et le taux départemental de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière en cas de maintien du statut locatif d'un logement vendu occupé dans le cadre d'une opération de vente à la découpe.** Il crée à cet effet deux articles 1584 *bis* et 1594 F *sexies* au sein du code général des impôts.

## 1. L'évolution du dispositif en première lecture

Le dispositif d'incitation fiscale adopté par le Sénat en première lecture visait à soumettre certaines ventes de logements occupés à des taux réduits de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière, à la condition que l'acquéreur s'engage, dans l'acte d'acquisition, à ne pas donner congé pour reprendre ou pour vendre le logement pendant une période de six ans à compter de la date de renouvellement du bail.

Ces dispositions permettaient de réduire ces taux jusqu'à :

- 0,5 % pour le taux communal de la taxe additionnelle<sup>1</sup> ;
- 0,5 % pour le taux départemental de cette taxe<sup>2</sup>.

En tout état de cause, la décision de réduire ces taux était laissée à l'appréciation du conseil général, pour la part départementale, et du conseil municipal, pour la part communale. Reposant ainsi sur la seule décision des autorités locales, ce dispositif optionnel de réduction ne donnait pas lieu à une compensation par l'Etat.

Ce taux réduit s'appliquait tant aux acquéreurs personnes physiques qu'aux acquéreurs personnes morales.

Pouvaient donner lieu à une telle réduction les acquisitions effectuées dans le cadre des ventes par lots déclenchant :

- soit le droit de préemption actuellement prévu par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 (préemption après première division) ;
- soit le droit de préemption prévu par l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (préemption en cas de congé pour vente) ;
- soit le droit de préemption prévu par l'article 10-1 de loi du 31 décembre 1975, tel qu'il résulterait de l'article premier de la présente proposition de loi (préemption en cas de vente en bloc).

Il s'agissait donc **d'inciter les acquéreurs de logements occupés résultant de la « découpe » d'immeubles jusqu'alors détenus par un propriétaire unique à maintenir les locataires en place et ce, quelle que soit la nature de l'opération de vente à la découpe**, c'est-à-dire tant lorsque celle-ci est assurée par le propriétaire initial que lorsqu'elle est effectuée par un acquéreur intermédiaire ayant acheté l'immeuble « en bloc » avant de le diviser.

Lors du débat en séance publique, votre rapporteur s'était félicité de ce dispositif dès lors que, *« si les deux collectivités profitent de cette disposition, on arrive à 1 % au lieu de 4,80 %. C'est là une bonne incitation pour les acquéreurs, notamment les personnes physiques, à maintenir leurs*

---

<sup>1</sup> En vertu de l'article 1584 du code général des impôts, ce taux est actuellement fixé à 1,20 %.

<sup>2</sup> Aux termes de l'article 1594 D du code général des impôts, ce taux est actuellement fixé à 3,60 % ; il peut déjà être abaissé à 1 % sur décision du conseil général.

*locataires en place. Il s'agit donc d'une disposition fiscale utile.* » Il avait, par ailleurs, insisté sur le fait qu'il était « *en harmonie avec la doctrine de la commission des finances du Sénat selon laquelle, lorsqu'une collectivité territoriale décide d'exonérer, de dégrever ou de réduire des impôts locaux, elle doit en assumer les conséquences. (...) Le Gouvernement reconnaît à chaque commune la liberté de pratiquer la politique qui lui importe et cela me paraît une bonne chose* »<sup>1</sup>.

## **2. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale en deuxième lecture**

Considérant que l'incitation fiscale issue du texte du Sénat était « *complexe* », l'Assemblée nationale a réécrit l'article 1<sup>er</sup> bis, « *afin de s'assurer qu'elle remplira le plus efficacement possible son objet* »<sup>2</sup>. Les députés ont tout d'abord modifié les dispositions de rattachement de ce nouveau dispositif au sein du code général des impôts afin de lever toute ambiguïté, notamment quant à la liberté de décision du département ou commune sur la réduction du taux.

Par ailleurs, afin que « *les événements indépendants de la volonté de l'acquéreur qui viendraient mettre un terme précoce au bail (décès du locataire, résiliation du bail à sa demande) ne conduisent pas à remettre en cause l'avantage fiscal dont a bénéficié l'acquéreur, dès lors qu'il maintiendra le logement en location* », **l'Assemblée nationale a substitué à l'engagement de ne pas donner congé pour vente ou reprise dans un délai de six ans à compter du renouvellement du bail l'engagement « d'affecter le logement à la location pendant une période minimale de six ans à compter de la date d'acquisition »**<sup>3</sup>. Comme elle l'avait initialement souhaité pour le droit de préemption instauré par l'article premier de la proposition de loi, l'Assemblée nationale a donc ici privilégié **un engagement réel portant sur le local lui-même**, et non un engagement personnel au profit du locataire en place.

En outre, tant dans un souci de simplification administrative qu'afin de sanctionner l'acquéreur qui ne respecterait pas son engagement de maintien sous statut locatif, l'Assemblée nationale a prévu la **récupération du montant total de l'avantage fiscal accordé, majoré des intérêts de retard dus en cas de versement tardif d'une taxe**, en application de l'article 1727 du code général des impôts.

En dernier lieu, l'Assemblée nationale a **réduit le champ d'application de cette incitation fiscale, en excluant les opérations de vente subséquentes à la division d'un immeuble du fait de l'exercice, par l'un des locataires, du droit de préemption qui serait institué par l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975**, tel qu'il résulterait de l'article premier de la présente proposition de loi.

---

<sup>1</sup> JO Sénat, séance du 13 octobre 2005.

<sup>2</sup> Rapport précité, p. 22.

<sup>3</sup> Ibid., p. 26.

### 3. La position de votre commission des Lois

**Votre commission juge indispensable un dispositif d'incitation fiscale indispensable pour permettre aux autorités locales de limiter la tendance actuelle à la réduction du secteur locatif, notamment dans les grandes agglomérations.**

Elle souscrit aux diverses améliorations techniques apportées par l'Assemblée nationale et, en particulier, à l'insertion de cette incitation fiscale dans de nouvelles dispositions du code général des impôts.

Elle reconnaît que la substitution d'un engagement réel à l'engagement visant le locataire en place peut être de nature à faciliter l'application du dispositif proposé dans la mesure où elle **ne fait pas dépendre le bénéfice de la réduction des taux de la taxe additionnelle de l'attitude du locataire**. En revanche, deux points doivent être soulignés.

En premier lieu, **pour bénéficier de ce taux réduit, le propriétaire du bien devra :**

- **soit proroger le bail du locataire en place**, s'il vient à expirer pendant la période d'engagement, de telle sorte que le local reste effectivement sous statut locatif pour une durée d'au moins six ans à compter de l'acquisition ;

- **soit, en cas de départ volontaire du locataire en place au jour de la vente, remettre en location son bien pour la durée de l'engagement restant à courir**. Dans cette hypothèse, le bail qui serait conclu avec le nouveau locataire devra respecter les règles de durée minimale fixées par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989<sup>1</sup>, le bail de trois ans consenti par le propriétaire personne physique étant, le cas échéant, prorogé.

Aucune règle particulière n'étant prévue afin de faire coïncider l'expiration du bail avec le terme de la période pour laquelle le propriétaire s'est engagé à maintenir son bien sous statut locatif, la durée effective de mise en location de l'appartement devrait souvent dépasser la durée de l'engagement, sauf à ce que le bailleur personne physique puisse recourir à un bail d'une durée inférieure à trois ans en application de l'article 11 de la loi du 6 juillet 1989<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Bail d'une durée minimale de trois ans pour un bailleur personne physique et d'une durée minimale de six ans pour un bailleur personne morale, sauf s'il s'agit d'une société civile immobilière familiale.

<sup>2</sup> Article 11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : « Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

« Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 15, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.

« Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

« Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

Compte tenu du nouveau dispositif, il conviendra, en tout état de cause, que l'administration s'assure de la remise effective sur le marché locatif de l'appartement concerné.

En second lieu, pour l'application de cette mesure fiscale, il conviendra de régler la **question de la revente du lot, par le nouvel acquéreur, avant l'expiration du délai pour lequel il s'est engagé à maintenir son bien sous statut locatif.**

Tel qu'il est actuellement rédigé, le dispositif ne prévoit pas cette éventualité. En revanche, le rapport de l'Assemblée nationale précise, afin de guider l'interprétation de cette disposition, qu'« *une revente au cours de la période d'engagement [doit être] comme une rupture de l'engagement de la part du premier acquéreur, et par conséquent comme exigeant de récupérer la réduction. La récupération auprès du premier acquéreur de la réduction des droits d'enregistrement serait d'autant plus facile qu'elle interviendrait en même temps que l'acquittement par le nouvel acquéreur des droits d'enregistrement. En outre, le nouvel acquéreur obtiendrait ainsi un bien dont il pourrait disposer librement.* »

Votre commission partage cette interprétation.

**La vente du logement par l'acquéreur du logement avant l'expiration du délai de six ans doit s'analyser comme un manquement à son engagement de maintenir son bien sous statut locatif pendant cette période.** En effet, d'une part, en cas de vente, le vendeur perd, par nature, sa qualité de bailleur. D'autre part, si les baux conclus antérieurement à la vente se poursuivent normalement et restent opposables au nouvel acquéreur, ce dernier n'a aucune obligation de relouer si ceux-ci se terminent avant l'expiration de la période de six ans.

Si l'acquéreur du logement ne conserve donc pas la propriété du logement pendant six ans à compter de l'acquisition, il devra ainsi payer les droits qu'il a éludés en raison de l'engagement pris lors de son achat. Cette interprétation permet d'éviter tout contournement du dispositif.

**Le texte adopté par l'Assemblée nationale** précise d'ailleurs qu'en cas de manquement à l'engagement de maintien sous statut locatif, les « *dispositions de l'article 1840 G ter [du code général des impôts] sont applicables* »<sup>1</sup>. Il **sanctionne**, en conséquence, **la violation de cet**

---

*« Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.*

*« Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien éventuellement révisé conformément au deuxième alinéa du d de l'article 17. »*

<sup>1</sup> Article 1840 G ter du code général des impôts : « I. – Lorsque une exonération ou une réduction de droits d'enregistrement ou de taxe de publicité foncière a été obtenue en contrepartie du respect d'un engagement ou de la production d'une justification, le non-respect de l'engagement ou le défaut de production de la justification entraîne l'obligation de payer les droits dont la mutation a été exonérée. Les droits, majorés de l'intérêt de retard prévu à l'article 1727, doivent être acquittés dans le mois qui suit, selon le cas, la rupture de l'engagement ou l'expiration du délai prévu pour produire la justification requise.



**engagement par la récupération, dans le mois qui suit celle-ci, des droits éludés, assortis des intérêts de retard prévus à l'article 1727 du même code<sup>1</sup>.**

---

« II. - En cas de non-respect des engagements prévus au II de l'article 1135 bis, à l'article 1137 et au I bis de l'article 1594, un droit supplémentaire de 1 % s'ajoute aux droits et à l'intérêt de retard prévu à l'article 1727. »

<sup>1</sup> Article 1727 du code général des impôts : « I. - Toute somme, dont l'établissement ou le recouvrement incombe à la direction générale des impôts, qui n'a pas été acquittée dans le délai légal donne lieu au versement d'un intérêt de retard. A cet intérêt s'ajoutent, le cas échéant, les sanctions prévues au présent code.

« II. - L'intérêt de retard n'est pas dû :

« 1° Lorsque sont applicables les sanctions prévues aux articles 1791 à 1825 F ;

« 2° Au titre des éléments d'imposition pour lesquels un contribuable fait connaître, par une indication expresse portée sur la déclaration ou l'acte, ou dans une note annexée, les motifs de droit ou de fait qui le conduisent à ne pas les mentionner en totalité ou en partie, ou à leur donner une qualification qui entraînerait, si elle était fondée, une taxation atténuée, ou fait état de déductions qui sont ultérieurement reconnues injustifiées ;

« 3° Sauf manquement délibéré, lorsque l'insuffisance des chiffres déclarés, appréciée pour chaque bien, n'excède pas le dixième de la base d'imposition en ce qui concerne les droits d'enregistrement ou la taxe de publicité foncière ;

« 4° Sauf manquement délibéré, lorsque l'insuffisance des chiffres déclarés n'excède pas le vingtième de la base d'imposition en ce qui concerne l'impôt sur le revenu et l'impôt sur les sociétés.

« Sont assimilées à une insuffisance de déclaration lorsqu'elles ne sont pas justifiées :

« a. Les dépenses de tenue de comptabilité et d'adhésion à un centre de gestion ou à une association agréés ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 quater B ;

« b. Les charges ouvrant droit aux réductions d'impôt prévues à l'article 199 septies ;

« c. Les dépenses ouvrant droit aux crédits d'impôts prévus aux articles 200 quater et 200 quater A ;

« d. Les dépenses de recherche et de formation professionnelle ouvrant droit aux crédits d'impôt prévus aux articles 244 quater B et 244 quater C.

« En cas de rectifications apportées aux résultats des sociétés appartenant à des groupes mentionnés à l'article 223 A, l'insuffisance des chiffres déclarés s'apprécie pour chaque société.

« III. - Le taux de l'intérêt de retard est de 0,40 % par mois. Il s'applique sur le montant des sommes mises à la charge du contribuable ou dont le versement a été différé.

« IV. - 1° L'intérêt de retard est calculé à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel l'impôt devait être acquitté jusqu'au dernier jour du mois du paiement.

« Toutefois, en matière d'impôt sur le revenu et à l'exception de l'impôt afférent aux plus-values réalisées sur les biens mentionnés aux articles 150 U à 150 UC, le point de départ du calcul de l'intérêt de retard est le 1er juillet de l'année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est établie.

« En cas d'imposition établie dans les conditions fixées aux articles 201 à 204, le point de départ du calcul de l'intérêt de retard est le premier jour du quatrième mois suivant celui de l'expiration du délai de déclaration.

« 2° L'intérêt de retard cesse d'être décompté lorsque la majoration prévue à l'article 1730 est applicable.

« 3° Lorsqu'il est fait application de l'article 1728, le décompte de l'intérêt de retard est arrêté au dernier jour du mois de la proposition de rectification ou du mois au cours duquel la déclaration ou l'acte a été déposé.

« 4° Lorsqu'il est fait application de l'article 1729, le décompte de l'intérêt de retard est arrêté au dernier jour du mois de la proposition de rectification ou, en cas d'échelonnement des impositions supplémentaires, du mois au cours duquel le rôle doit être mis en recouvrement.

« 5° En cas de retard de paiement d'une somme devant être acquittée auprès d'un comptable de la direction générale des impôts, l'intérêt de retard est calculé à compter du premier jour du mois qui suit la date limite de dépôt de la déclaration ou de l'acte comportant reconnaissance par le contribuable de sa dette ou, à défaut, la réception de l'avis de mise en recouvrement émis

Votre commission estime que cette sanction est justifiée. Toutefois, elle craint que le renvoi exprès à l'article 1840 G *ter* du code général des impôts soulève certaines difficultés.

Cet article, issu de l'article 20 de l'ordonnance n° 2005-1512 du 7 décembre 2005 relative à des mesures de simplification en matière fiscale et à l'harmonisation et l'aménagement des pénalités, est d'application générale et a vocation à s'appliquer dans tous les cas où une réduction de droits de mutation est subordonnée au respect d'un engagement. Plutôt que d'assortir chaque régime d'exonération ou de réduction de droits d'enregistrement d'un régime de sanction spécifique, il a ainsi été décidé de créer un régime de sanction unique d'application générale.

**La sanction fiscale prévue à l'article 1840 G *ter* s'applique automatiquement en cas de violation de l'engagement précité, sans qu'il soit besoin de le mentionner expressément.** Au surplus, la mention selon laquelle ce régime de sanction s'applique pourrait, par un raisonnement *a contrario*, créer une incertitude juridique quant aux sanctions applicables dans le cadre des autres régimes.

Votre commission vous soumet, en conséquence, **outre un amendement rédactionnel, deux amendements tendant à supprimer le renvoi à cette disposition, tant en ce qui concerne la réduction du taux communal de la taxe additionnelle que le taux départemental de celle-ci.**

**Votre commission regrette, par ailleurs, que le dispositif retenu par l'Assemblée nationale ne trouve plus à s'appliquer dans le cadre d'une vente des lots non préemptés par leurs locataires ou occupants de bonne foi, en application de l'article 10-1 nouveau de la loi du 31 décembre 1975.** Elle constate d'ailleurs que l'exclusion de ces opérations n'a fait l'objet d'aucune explication précise au cours du débat.

Or, dans la mesure où la raison d'être de l'incitation fiscale proposée par l'article 1<sup>er</sup> *bis* de la présente proposition de loi est d'assurer le maintien du parc locatif privé dans le contexte des ventes à la découpe, **elle considère essentiel que celle-ci puisse s'appliquer aux lots de l'immeuble vendu en**

---

*par le comptable. Pour toute somme devant être acquittée sans déclaration préalable, l'intérêt est calculé à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le principal aurait dû être acquitté jusqu'au dernier jour du mois du paiement.*

*« 6° Lorsqu'il est fait application de l'article L. 188 A du livre des procédures fiscales, le décompte de l'intérêt de retard est arrêté au dernier jour du mois de la proposition de rectification intervenue dans le délai initial de reprise ou, à défaut, au dernier jour de ce délai.*

*« 7° En cas de manquement aux engagements pris en application des b du 2° et 7° du 2 de l'article 793, l'intérêt de retard est décompté au taux prévu au III pour les cinq premières annuités de retard, ce taux étant pour les annuités suivantes réduit respectivement d'un cinquième, d'un quart ou d'un tiers selon que le manquement est constaté avant l'expiration de la dixième, vingtième ou trentième année suivant la mutation.*

*« 8° Lorsque la convention prévue au premier alinéa de l'article 795 A prend fin dans les conditions définies par les dispositions types mentionnées au même alinéa, l'intérêt de retard est calculé à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la convention a pris fin. »*

**bloc qui n'auraient pas été préemptés par leurs locataires ou occupants de bonne foi et que le propriétaire de l'immeuble proposerait, par la suite, à la vente à des tiers.**

Dans le cadre du droit de préemption qui serait institué par l'article premier de la présente proposition de loi, l'immeuble serait soumis au statut de la copropriété dans l'hypothèse où l'un au moins des locataires ou occupants de bonne foi déciderait d'acquérir le logement qu'il occupe au jour de la vente en bloc. Il serait donc divisé en lots distincts, sans pour autant que s'appliquent les dispositions actuelles de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 qui institue un droit de préemption en cas de première division de l'immeuble. En effet, le Sénat, suivi en cela par l'Assemblée nationale<sup>1</sup>, a entendu faire du droit de préemption du locataire en cas de vente en bloc un dispositif autonome par rapport au droit de préemption de l'article 10 précité.

Compte tenu de la rédaction adoptée par les députés, il n'existerait donc pas d'incitation fiscale à maintenir sous statut locatif les logements qui n'auraient pas été acquis par les locataires ou occupants de bonne foi sur le fondement de l'article 10-1 nouveau de la loi du 31 décembre 1975. **Les locataires qui n'auront pas exercé leur droit de préemption dans le cadre d'une vente en bloc seraient donc traités différemment, et de manière moins favorable, que ceux qui n'auraient pas exercé leur droit soit dans le cadre de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, soit en cas de congé pour vente en application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.**

Votre commission estime **qu'il serait donc cohérent, à la fois juridiquement et économiquement, de revenir à la volonté initiale du Sénat en prévoyant cette incitation fiscale dans la situation d'une vente du reliquat des logements non préemptés par les locataires sur la base de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975.**

En revanche, la rédaction initiale du Sénat sur ce point pouvait sembler inappropriée car il ne s'agit pas, dans une telle hypothèse, de viser une vente déclenchant le droit de préemption prévu par l'article 10-1, mais plutôt d'envisager le cas d'une vente subséquente à l'exercice de ce droit de préemption par l'un au moins des locataires.

Votre commission vous soumet, en conséquence, **outre un amendement rédactionnel, deux nouveaux amendements permettant d'étendre cette incitation fiscale**, tant en ce qui concerne la part communale qu'en ce qui concerne la part départementale de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière à la vente à des tiers des lots non préemptés par les locataires au stade de la vente de l'immeuble en bloc.

Elle vous propose, en conséquence, d'adopter l'article 1<sup>er</sup> *bis* **ainsi modifié.**

---

<sup>1</sup> Rapport précité, p. 18.

*Article 3*

(art. 15 et 25-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

**Annulation du congé pour vente intervenu en violation d'un accord étendu par décret – Dérogation à l'application du droit de préemption en cas de congé pour vente**

Cet article tend à prévoir **l'annulation de tout congé pour vente intervenu en violation d'un accord collectif étendu par décret** et à **étendre les dérogations à l'application du droit de préemption en cas de congé pour vente**. Il assure, par ailleurs, certaines **coordinations techniques entre les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989** tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et les dispositions du code de la construction et de l'habitation.

• Dans sa rédaction issue de la **première lecture à l'Assemblée nationale**, cet article **consacrait**, au niveau législatif, **une sanction de nullité en cas de méconnaissance, par le bailleur, des conditions posées par l'accord collectif pour la délivrance d'un congé pour vente**.

Cette **nullité n'était pas obligatoire**, le juge ayant le pouvoir d'apprécier, au cas par cas, si la violation constatée justifie l'annulation du congé pour vente. Par ailleurs, cette sanction ne jouait qu'en cas de violation d'une disposition relative au congé d'un accord étendu par décret.

• Le **Sénat**, à l'initiative du Gouvernement et avec l'avis favorable de votre commission, a modifié ce dispositif afin de **rendre le prononcé de cette nullité obligatoire** en présence d'une violation d'une obligation prévue par un accord collectif rendu obligatoire par décret.

Par ailleurs, à l'initiative de votre commission et avec l'avis favorable du Gouvernement, il a institué une **nullité de plein droit pour tout congé pour vente qui serait délivré par le bailleur en méconnaissance de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, pris lors de l'acquisition de l'immeuble en bloc**, en application du premier alinéa de l'article 10-1 de la loi précitée du 31 décembre 1975 dans sa rédaction issue de l'article premier de la présente proposition de loi. Cette sanction permet ainsi de garantir l'effectivité de cet engagement.

A l'initiative de notre collègue Marcel-Pierre Cléach, un amendement ayant reçu un avis favorable de votre commission, le Gouvernement s'en remettant à la sagesse du Sénat, a été adopté afin d'aligner les dérogations à l'exercice du droit de préemption en cas de congé pour vente délivré en application de l'article 15 de la loi précitée du 6 juillet 1989 sur celles prévues par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975. Désormais, le **droit de préemption du locataire en cas de congé pour vente ne pourrait s'exercer lorsque la vente intervient entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus**.

En dernier lieu, le Sénat a procédé à une **coordination technique entre les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et celles du code de la construction et de l'habitation** codifiant certaines dispositions de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

• En **deuxième lecture**, l'**Assemblée nationale** a adopté sans modification les dispositions introduites par le Sénat.

Elle a par ailleurs, à l'initiative de sa commission des Lois et avec l'avis favorable du Gouvernement, complété cet article afin d'apporter une **nouvelle coordination technique** à l'article 25-1 de la loi du 6 juillet 1989 tenant compte des dispositions du code de la construction et de l'habitation codifiant certaines dispositions de la loi précitée du 4 avril 1953.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 3 **sans modification.**



## TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la commission
<p>—</p> <p><b>Proposition de loi relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble</b></p> <p>Article 1<sup>er</sup></p> <p>L'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est ainsi modifié :</p> <p>1° Après le premier alinéa du I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« 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 cinq logements qui ne comporte pas un engagement exprès de l'acquéreur à maintenir chaque local à usage d'habitation occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi à la date de la délivrance du bien sous statut locatif pour une durée au moins égale à six ans, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, 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 de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois, ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe. Cette noti-</p>	<p>—</p> <p><b>Proposition de loi relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble</b></p> <p>Article 1<sup>er</sup></p> <p>I. — Après l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux d'habitation, il est inséré un article 10-1 ainsi rédigé :</p> <p><b>Alinéa supprimé.</b></p> <p>« Art. 10-1. — I. — A. — 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 délivrance du bien, 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 vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ainsi que l'indication du prix et des</p>	<p>—</p> <p><b>Proposition de loi relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble</b></p> <p>Article 1<sup>er</sup></p> <p>I. — Après l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, il est inséré un article 10-1 ainsi rédigé.</p> <p><b>Maintien de la suppression.</b></p> <p>« Art. 10-1. — I. — A. — 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 cinq 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 délivrance du bien, 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</p>	<p>—</p> <p><b>Proposition de loi relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble</b></p> <p>Article 1<sup>er</sup></p> <p>I. — <i>(Alinéa sans modification).</i></p> <p><b>Maintien de la suppression.</b></p> <p>« Art. 10-1. — I. — A. — Préalablement...</p> <p>...de dix logements...</p>

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la commission
<p>fiction vaut offre de vente au profit de son destinataire. Aux fins de l'exercice du droit de préemption, le bailleur établit et transmet à chacun des locataires ou occupants de bonne foi un projet de règlement de copropriété, qui réglera les rapports entre tous les copropriétaires si, le cas échéant, l'un au moins des locataires ou occupants de bonne foi réalise un acte de vente. Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux préemptions prévues au titre I<sup>er</sup> du livre II du code de l'urbanisme. » ;</p>	<p>conditions de vente pour le local qu'il occupe.</p> <p>« Cette notification doit intervenir à peine de nullité de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble. Elle s'accompagne d'un projet de règlement de copropriété qui réglera les rapports entre les copropriétaires si l'un au moins des locataires ou occupants de bonne foi réalise un acte de vente, ainsi que des résultats d'un diagnostic technique, portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic est établi par un contrôleur technique au sens de l'article L. 111-23 du code de la construction et de l'habitation ou par un architecte au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, qui ne doit avoir avec le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité ou à son indépendance.</p>	<p>conditions de la vente pour le local qu'il occupe.</p>	<p>...occupe.</p>
	<p>« Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, cette notification est de plein droit opposable au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. Elle vaut offre de vente au profit de son destinataire.</p>	<p>(Alinéa sans modification).</p>	<p>(Alinéa sans modification).</p>
	<p>« L'offre est valable pendant une durée de quatre mois à compter de sa réception. Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi</p>	<p>« Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, cette notification est de plein droit opposable au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. Elle vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi.</p>	<p>(Alinéa sans modification).</p>
		<p>(Alinéa sans modification).</p>	<p>(Alinéa sans modification).</p>



**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture**

**Texte adopté par le Sénat  
en première lecture**

**Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture**

**Propositions  
de la commission**

de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois. Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

« Lorsque, suite à la réalisation de la vente d'au moins un logement à un locataire ou un occupant de bonne foi, l'immeuble fait l'objet d'une mise en copropriété et que le bailleur décide de vendre les lots occupés à des conditions ou à un prix plus avantageux à un tiers, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, leur notifier ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente à leur profit. Elle est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

« Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire ou occupant de bonne foi de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre

« Lorsque, en raison de la vente d'au moins un logement à un locataire ou un occupant de bonne foi, l'immeuble fait l'objet d'une mise en copropriété et que le bailleur décide de vendre les lots occupés à des conditions ou à un prix plus avantageux à un tiers, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente à leur profit. Elle est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

*(Alinéa sans modification).*

*(Alinéa sans modification).*

*(Alinéa sans modification).*

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la commission
	<p>mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.</p>		
	<p>« Les dispositions du présent A doivent être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.</p>	<p><i>(Alinéa sans modification).</i></p>	<p><i>(Alinéa sans modification).</i></p>
	<p>« B. — Préalablement à la conclusion de la vente mentionnée au premier alinéa du A, le bailleur communique au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble et, à Paris, Lyon et Marseille, au maire de l'arrondissement concerné, l'indication du prix et des conditions de la vente de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois. Lorsque l'immeuble est soumis à l'un des droits de préemption institués par les chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> du livre II du code de l'urbanisme, la déclaration préalable faite au titre de l'article L. 213-2 du même code vaut communication au sens du présent article.</p>	<p>« B. — Préalablement à la conclusion de la vente mentionnée au premier alinéa du A, le bailleur communique au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois. Lorsque l'immeuble est soumis à l'un des droits de préemption institués par les chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> du livre II du code de l'urbanisme, la déclaration préalable faite au titre de l'article L. 213-2 du même code vaut communication au sens du présent article.</p>	<p>« B. — <i>(Sans modification).</i></p>
	<p>« II. — Les dispositions du I ne sont pas applicables en cas de préemption exercée en application du titre I<sup>er</sup> du livre II du code de l'urbanisme ou lorsque la vente intervient entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.</p>	<p>« II. — Les dispositions du I ne sont pas applicables en cas d'exercice de l'un des droits de préemption institués par le titre I<sup>er</sup> du livre II du code de l'urbanisme ou lorsque la vente intervient entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.</p>	<p>« II. — <i>(Alinéa sans modification).</i></p>
<p>« Elles sont applicables aux cessions de parts ou actions 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, ou de sociétés civiles immobilières ordinaires lorsque, pour ces dernières, la cession porte sur la totalité des parts composant le</p>	<p>« Elles sont applicables aux cessions de la totalité des parts ou actions de sociétés <i>ou de sociétés civiles immobilières ordinaires</i>, lorsque ces parts ou actions portent attribution en propriété ou en jouissance à temps complet de chacun des logements d'un immeuble de plus de dix logements.</p>	<p>« Elles...</p> <p>...de sociétés, lorsque...</p> <p>...logements.</p>	<p>« Elles...</p> <p>...de sociétés, lorsque...</p> <p>...logements.</p>

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la commission
2° Au début de la dernière phrase du III sont insérés les mots : « Sous réserve des dispositions prévues au deuxième alinéa du I du présent article, ».	<p>capital de la société.</p> <p>« Elles ne sont pas applicables aux cessions de parts ou actions susvisées lorsque ces cessions interviennent entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »</p>	<p>(Alinéa sans modification).</p>	<p>(Alinéa sans modification).</p>
	<p><b>Alinéa supprimé.</b></p>	<p><b>Maintien de la suppression.</b></p>	<p><b>Maintien de la suppression.</b></p>
	<p>II. — Après l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 210-2 ainsi rédigé :</p>	<p>II. — <i>Non modifié...</i></p>	<p>II. — <i>(Sans modification).</i></p>
	<p>« Art. L. 210-2. — En cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation, la commune peut faire usage de son droit de préemption pour assurer le maintien dans les lieux des locataires. »</p>		
	<p>Article 1<sup>er</sup> bis (nouveau)</p>	<p>Article 1<sup>er</sup> bis</p>	<p>Article 1<sup>er</sup> bis</p>
	<p>I. — Le 1 de l'article 1584 du code général des impôts est complété par un 6° ainsi rédigé :</p>	<p>I. — Après l'article 1584 du code général des impôts, il est inséré un article 1584 bis ainsi rédigé :</p>	<p>I. — <i>(Alinéa sans modification).</i></p>
		<p>« Art. 1584 bis. — Le conseil municipal peut, sur délibération, réduire le taux de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière jusqu'à 0,5 % pour les mutations visées au 1° du 1 de l'article 1584, lorsque les conditions suivantes sont réunies :</p>	<p>« Art. 1584 bis. — <i>(Alinéa sans modification).</i></p>
	<p>« 6° Pour les mutations visées au 1°, en cas de reventes consistant en des ventes par lots déclenchant le droit de préemption prévu à l'article 10 ou à l'article 10-1</p>	<p>« 1° La mutation s'inscrit dans le cadre d'une opération consistant en des ventes par lots, déclenchant le droit de préemption prévu à l'article 10 de la loi</p>	<p>« 1° La... ...consistant : « a) soit en...</p>

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la commission
	<p>de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, ou celui prévu à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, portant sur la vente d'un logement occupé, et lorsque l'acquéreur s'engage dans l'acte d'acquisition à ne pas donner congé pour reprendre ou pour vendre le logement pendant une période de six ans à compter de la date de renouvellement du bail, ce taux peut être modifié par les conseils municipaux sans que ces modifications puissent avoir pour effet de le réduire à moins de 0,5 % ou de le relever au-delà de 1,20 %. En cas de départ du locataire pendant cette période de six ans, la réduction est diminuée d'un sixième par année de bail non accompli par le locataire. »</p> <p>II. — L'article 1594 D du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ou le droit de préemption prévu à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;</p> <p>« 2° La mutation porte sur un logement occupé ;</p> <p>« 3° L'acquéreur s'engage dans l'acte d'acquisition à affecter le logement à la location pendant une période minimale de six ans à compter de la date d'acquisition.</p> <p>« En cas de manquement à l'engagement visé au 3°, les dispositions de l'article 1840 G ter sont applicables.</p> <p>« Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. »</p> <p>II. — Après l'article 1594 F quinquies du même code, il est inséré un article 1594 F sexies ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 1594 F sexies. — Le conseil général peut, sur délibération, réduire le taux de la taxe de publicité fon-</p>	<p>...1986 ;</p> <p>« b) soit en la vente d'un ou plusieurs lots, consécutive à la mise en copropriété d'un immeuble en raison de l'exercice, par l'un des locataires ou occupants de bonne foi, du droit de préemption prévu à l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée ;</p> <p>« 2° (Sans modification).</p> <p>« 3° (Sans modification).</p> <p><b>Alinéa supprimé.</b></p> <p>(Alinéa sans modification).</p> <p>II. — (Alinéa sans modification).</p> <p>« Art. 1594 F sexies. — (Alinéa sans modification).</p>

Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en première lecture

Texte adopté par le Sénat  
en première lecture

Texte adopté  
par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture

Propositions  
de la commission

« Toutefois, en cas de ventes par lots déclenchant le droit de préemption prévu à l'article 10 ou à l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ou celui prévu à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, portant sur la vente d'un logement occupé, et lorsque l'acquéreur s'engage dans l'acte d'acquisition à ne pas donner congé pour reprendre ou pour vendre le logement pendant une période de six ans à compter de la date de renouvellement du bail, le taux de 1 % visé à l'alinéa précédent est remplacé par le taux de 0,5 %. En cas de départ du locataire pendant cette période de six ans, la réduction est diminuée d'un sixième par année de bail non accompli par le locataire. »

cière ou des droits d'enregistrement jusqu'à 0,5 %, si les conditions suivantes sont réunies :

« 1° L'opération consiste en des ventes par lots, déclenchant le droit de préemption prévu à l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ou le droit de préemption prévu à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

« 2° La vente porte sur un logement occupé ;

« 3° L'acquéreur s'engage dans l'acte d'acquisition à affecter le logement à la location pendant une période minimale de six ans à compter de la date d'acquisition.

« En cas de manquement à l'engagement visé au 3°, les dispositions de l'article 1840 G ter sont applicables.

« 1° La mutation s'inscrit dans le cadre d'une opération consistant :

a) soit en...

...1986 ;

b) soit en la vente d'un ou plusieurs lots, consécutive à la mise en copropriété d'un immeuble en raison de l'exercice, par l'un des locataires ou occupants de bonne foi, du droit de préemption prévu à l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée ;

« 2° (Sans modification).

« 3° (Sans modification).

**Alinéa supprimé.**

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la commission
		« Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. »	<i>(Alinéa sans modification).</i>
Article 3	Article 3	Article 3	Article 3
Le dernier alinéa du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :	Le II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :	I. — <i>Non modifié...</i>	<i>(Sans modification).</i>
« En outre, le non-respect de l'une des dispositions obligatoires relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de	1° Au septième alinéa, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « quatrième » ;		III. — Dans la première phrase du I de...
	2° Au septième alinéa, les mots : « de l'article 1 <sup>er</sup> de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant la loi n° 48-1360 du 1 <sup>er</sup> septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel » sont remplacés par les mots : « de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;		...code, les mots : « ou de taxe de publicité foncière » sont remplacés par les mots : « , de taxe de publicité ou de...
	3° Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :		...foncière ».
	« En outre, le non-respect des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 <i>ter</i> de la loi		

<b>Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture</b>	<b>Texte adopté par le Sénat en première lecture</b>	<b>Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture</b>	<b>Propositions de la commission</b>
<p>l'article 41 <i>ter</i> de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et rendu obligatoire par décret, peut donner lieu à l'annulation de ce congé. »</p>	<p>n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et rendu obligatoire, par décret, donne lieu à l'annulation du congé. » ;</p> <p>4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation. »</p>	<p>II (<i>nouveau</i>) . — Le cinquième alinéa (<i>a</i>) de l'article 25-1 de la même loi est ainsi rédigé :</p> <p>« a) Dans le septième alinéa du II, les mots : « ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation » ne sont pas applicables ; ».</p>	