

Document mis en
distribution
le 18 avril 2006

N° 3020

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958
DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale
le 11 avril 2006

N° 306

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2005-2006

Annexe au procès-verbal de la séance du 11 avril 2006

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE ⁽¹⁾ CHARGÉE DE PROPOSER UN TEXTE SUR
LES DISPOSITIONS RESTANT EN DISCUSSION DE LA PROPOSITION DE LOI *relative au droit
de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble,*

PAR M. CHRISTIAN DECOQC,
Député.

PAR M. LAURENT BÉTEILLE,
Sénateur.

(1) *Cette commission est composée de : M. Philippe Houillon, député, président ; M. Jean-Jacques Hyest, sénateur, vice-président ; M. Christian Decocq, député ; M. Laurent Béteille, sénateur, rapporteurs.*

Membres titulaires : Mme Martine Aurillac, MM. Jean Tibéri, Michel Piron, Jean-Louis Dumont, Christophe Caresche, députés ; MM. Philippe Goujon, Marcel-Pierre Cléach, François Zocchetto, Jean-Pierre Sueur, Mme Nicole Borvo Cohen-Seat, sénateurs.

Membres suppléants : MM. Céleste Lett, Richard Dell'Agnola, Étienne Blanc, Gérard Manuel, Mmes Anne-Marie Comparini, Annick Lepetit, députés ; Mme Alima Boumediene-Thiery, MM. Pierre-Yves Collombat, Pierre Fauchon, Patrice Gélard, Jean-René Lecerf, Georges Othily, Mme Catherine Troendle, sénateurs.

Voir les numéros :

Assemblée nationale : 1^{re} lecture : 2063, 2364 et T.A. 448.
2^e lecture : 2599, 2749 et T.A. 522.
3^e lecture : 3005.

Sénat : 1^{re} lecture : 406 (2004-2005), 4 et T.A. 18 (2005-2006).
2^e lecture : 137, 266 et T.A. 82 (2005-2006).

MESDAMES, MESSIEURS,

La commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion de la proposition de loi relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble s'est réunie le mardi 11 avril 2006 à 19 h 15 à l'Assemblée nationale.

Elle a tout d'abord procédé à l'élection de son bureau qui a été ainsi constitué :

- M. Philippe Houillon, député, président ;
- M. Jean-Jacques Hyest, sénateur, vice-président.

La Commission a ensuite désigné :

- M. Christian Decocq, député,
- M. Laurent Béteille, sénateur,

rapporteurs respectivement pour l'Assemblée nationale et le Sénat.

M. Laurent Béteille, rapporteur pour le Sénat, a indiqué qu'outre certaines adaptations rédactionnelles, le Sénat avait procédé à quelques modifications plus substantielles, parmi lesquelles figurent :

— l'augmentation de cinq à dix logements du seuil au-delà duquel le dispositif de préemption proposé trouvera à s'appliquer ;

— la fixation du point de départ de l'engagement de prorogation du bail à la date de signature de l'acte authentique de vente, en lieu et place de la date de délivrance du bien ;

— la garantie d'indépendance de l'architecte ou du contrôleur technique non seulement par rapport au propriétaire, mais également à l'égard des locataires concernés ;

— l'extension de l'incitation fiscale, en cas d'acquisition d'un logement occupé, à la vente consécutive à la mise en copropriété d'un immeuble en raison de l'exercice par un des locataires du droit de préemption institué par l'article 1^{er} de la proposition de loi.

Puis la commission a procédé à l'examen des dispositions de la proposition de loi restant en discussion.

Article 1^{er} (art. 10-1 [nouveau] de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, art. L. 210-2 [nouveau] du code de l'urbanisme) : *Institution d'un droit de préemption au profit des locataires ou occupants de bonne foi lors d'une vente en bloc d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de dix logements :*

M. Christian Decocq, rapporteur pour l'Assemblée nationale, a estimé que la question du seuil d'application du droit de préemption au profit du locataire était un point méritant d'être discuté. Il a rappelé que l'Assemblée nationale avait rétabli en deuxième lecture un seuil d'application aux immeubles de plus de cinq logements, déjà choisi en première lecture. Il a ajouté que l'Assemblée nationale n'avait cependant pas modifié le seuil d'application aux ventes de parts ou actions d'une société propriétaire d'un immeuble, maintenu à plus de dix logements, ce qui a été regretté à juste titre par le rapporteur pour le Sénat. Il a estimé souhaitable que le seuil soit le même pour les cessions d'immeubles et pour les cessions de parts de sociétés et préférable de retenir le seuil de dix logements, choisi par le Sénat, car ce seuil est identique à celui des accords collectifs et à celui de l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989.

M. Jean-Pierre Sueur, sénateur, a fait remarquer qu'aussi bien le texte initial de la proposition de loi que les versions successives adoptées par l'Assemblée nationale avaient à bon escient retenu un seuil de cinq logements, seuil qui s'avérait plus protecteur des droits des locataires. Ajoutant que, de surcroît, des amendements retenant ce même seuil avaient été présentés au Sénat, en particulier par M. Philippe Goujon, M. Christian Cambon et plusieurs autres élus parisiens particulièrement au fait des problèmes posés par les ventes à la découpe, il a regretté qu'un tel dispositif n'ait pas été retenu par le Sénat et a souhaité, sur ce point, le retour au texte adopté par l'Assemblée nationale.

M. Jean-Jacques Hyest, vice-président, a rappelé que certaines propositions de loi examinées en même temps que la présente proposition, à l'exemple de celle présentée par M. Roger Madec, sénateur, avaient proposé un seuil de dix logements, qui est en cohérence avec les seuils de droit commun, mentionnés notamment dans la loi de 1989 et l'accord collectif de 2005, accord dont l'application n'a pu être généralisée à cause du refus de certaines associations de locataires. Il a estimé qu'aucune raison dirimante ne justifiait de créer des seuils différents.

M. Jean-Louis Dumont, député, s'est dit très favorable au seuil de cinq logements, seul à même de garantir la protection des locataires face à un phénomène qui s'étend à tout le pays, y compris aux villes moyennes. Il s'est indigné des bénéfices colossaux réalisés sans contrainte fiscale par certains opérateurs, tels des prédateurs, qui ont réalisé des ventes à la découpe. C'est

pourquoi il a regretté que l'examen de la proposition de loi n'ait pas été jugé prioritaire par le Gouvernement, pourtant prompt à user de l'urgence, et ce d'autant plus que les besoins de logements, notamment dans la région Île-de-France, sont criants.

M. Christian Decocq, rapporteur pour l'Assemblée nationale, a reconnu qu'il avait présenté en séance publique les avantages d'un seuil fixé à cinq logements. Il a cependant souligné que le dispositif proposé ne serait pas affaibli par un seuil fixé à dix logements, et qu'il était de toute façon difficile de trancher, à défaut de statistiques précises permettant de conforter le choix de l'un ou l'autre seuil. Il a confirmé son accord avec la rédaction choisie par le Sénat, qui permet de mettre la nouvelle disposition en concordance avec le droit existant.

M. Pierre-Yves Collombat, sénateur, a estimé que le débat entre la forme et l'efficacité méritait d'être tranché en faveur de cette dernière, ce qui imposait de renoncer au seuil de dix logements qui ferait échapper de nombreuses opérations aux avancées de la loi.

Mme Martine Aurillac, députée, a jugé nécessaire, au bout de quinze mois de débat, de trouver une solution de compromis. Elle a rappelé que la protection des locataires viendrait sans doute plus sûrement de l'application honnête de l'accord de 2005 et a souligné qu'il était sage d'harmoniser l'ensemble des seuils au même niveau de dix logements.

M. Philippe Goujon, sénateur, confirmant qu'il avait déposé un amendement fixant le seuil minimal à cinq logements, a estimé que la fixation d'un seuil à dix logements viderait la proposition de loi d'une part importante de sa substance.

M. Laurent Béteille, rapporteur pour le Sénat, a souligné que la proposition était destinée à lutter contre les opérations les plus scandaleuses et que son adoption en l'état, tout en atteignant cet objectif, n'empêcherait pas les plus petits bailleurs privés de réaliser des opérations justifiées, en particulier en cas de succession. Il a lui aussi insisté sur l'impératif de cohérence qui commandait l'adoption d'un seuil unique de dix logements.

M. Philippe Houillon, président, a jugé le délai d'examen de la présente proposition conforme aux règles habituelles du travail parlementaire.

La Commission a maintenu le seuil de dix logements adopté par le Sénat.

Puis, **M. Christian Decocq, rapporteur pour l'Assemblée nationale**, a jugé utile, pour la sécurité juridique, de fixer le départ du délai de l'engagement de prorogation du bail à la date de signature de l'acte authentique de vente, comme l'a prévu le Sénat.

Ensuite, il a exposé que, s'il est raisonnable de prévoir que l'architecte ou le contrôleur doit être indépendant à l'égard du propriétaire ou de son mandataire, dans la mesure où cet architecte ou ce contrôleur sera choisi et rémunéré par le propriétaire ou son mandataire, il est en revanche excessif d'exiger l'absence de lien avec l'un des locataires concernés. Il a appelé l'attention des commissaires sur l'effet pervers de cette exigence, les locataires pouvant éventuellement se prévaloir d'un lien qu'aurait l'un d'eux avec la personne ayant établi le diagnostic technique pour contester la validité du diagnostic ainsi que celle de la notification de l'offre de vente. Il a proposé sur ce point de retenir la rédaction de l'Assemblée nationale, celle adoptée par le Sénat créant une insécurité juridique pour les propriétaires qui feront réaliser des diagnostics techniques.

M. Laurent Béteille, rapporteur pour le Sénat, a rappelé que la mention de l'indépendance de l'expert à l'égard du locataire avait été introduite à l'initiative de M. Marcel-Pierre Cléach, dans un souci d'équilibre des droits entre propriétaire et locataire, mais que la question centrale était d'assurer l'impartialité vis-à-vis du propriétaire qui était le commanditaire du diagnostic.

M. Marcel-Pierre Cléach, sénateur, a estimé important de mettre sur le même plan les locataires et les propriétaires et a expliqué que les locataires qui souhaiteraient invoquer leur lien avec le contrôleur technique pour contester le bilan technique pourraient se voir opposer la règle *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*.

M. Philippe Houillon, président, a relevé que cette disposition pourrait être source d'insécurité juridique dès lors qu'un tiers locataire pourrait dénoncer sur son fondement un lien existant entre un autre locataire et l'expert, la règle « *nemo auditur* » ne pouvant être opposée à ce locataire tiers. Il a estimé que l'invocation de la règle *fraus omnia corrumpit* devrait suffire à garantir les droits de chacun. Il a estimé, par ailleurs, que la jurisprudence aurait à éclairer la nature du lien entre l'expert et le propriétaire, dès lors que celui-ci rémunèrera celui-là.

M. Pierre Fauchon, sénateur, a jugé la mention même de l'indépendance de l'expert superfétatoire, les dispositions existantes permettant déjà de sanctionner le défaut d'indépendance grâce à l'intervention du juge des référés.

Après avoir adopté la proposition de **M. Christian Decocq, rapporteur pour l'Assemblée nationale** de supprimer la mention de l'indépendance de l'expert à l'égard de l'un des locataires, la Commission a *adopté* l'article 1^{er} dans la rédaction du Sénat ainsi modifiée.

Article 1^{er} bis (art. 1584 *bis* [nouveau] et 1594 F *sexies* [nouveau] du code général des impôts) : *Réduction des taux des droits d'enregistrement lorsque l'acquisition d'un logement vendu par lots comporte un engagement de ne pas donner congé au locataire :*

M. Laurent Béteille, rapporteur pour le Sénat, a indiqué que le Sénat avait élargi l'application de l'incitation fiscale prévue par cet article à 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 du droit de préemption institué par l'article 1^{er} de la proposition.

M. Christian Decocq, rapporteur pour l'Assemblée nationale, a précisé que le bénéfice du dispositif fiscal proposé à l'article 1^{er} *bis*, dans la rédaction de l'Assemblée nationale, ne serait pas étendu à la personne qui souhaite acquérir un immeuble en bloc sans s'engager à proroger les contrats de bail en cours. Il a reconnu qu'il était possible que le solde des logements non préemptés lors d'une telle vente puisse être éventuellement acquis par d'autres personnes pouvant légitimement prétendre au bénéfice de l'avantage fiscal. Il a pour cette raison proposé de retenir la rédaction du Sénat, sous réserve de l'adoption d'une modification rédactionnelle.

La Commission a alors *adopté* l'article 1^{er} *bis* dans la rédaction du Sénat, avec la modification rédactionnelle proposée par **M. Christian Decocq, rapporteur pour l'Assemblée nationale**.

La commission a ensuite *adopté* l'ensemble des dispositions restant en discussion de la proposition de loi ainsi rédigées.

*
* *

En conséquence, la commission mixte paritaire vous demande d'adopter la proposition de loi relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble dans le texte reproduit à la suite du tableau comparatif figurant ci-après.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture
Article 1 ^{er}	Article 1 ^{er}
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 :	I. — <i>(Alinéa sans modification).</i>
« 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 conditions de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe.	« Art. 10-1. — I. — A. —
« 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.	... plus de dix logements ...
« 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.	... de la signature de l'acte authentique de vente qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail, le bailleur ...
« 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 de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux	... l'immeuble, son mandataire, ou l'un des locataires concernés aucun ... indépendance. Les dépenses afférentes à ce diagnostic sont à la charge du bailleur.
	<i>(Alinéa sans modification).</i>
	<i>(Alinéa sans modification).</i>

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

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, 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.

« 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 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.

« Les dispositions du présent A doivent être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

« 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^{er} et II du titre I^{er} 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.

« 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^{er} du livre II du code de l'urbanisme ou lorsque la vente intervient entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

« Elles sont applicables aux cessions 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.

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

(Alinéa sans modification).

(Alinéa sans modification).

(Alinéa sans modification).

« B. — *(Sans modification).*

« II. —
... du même code ou ...

... de sociétés lorsque ...

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

« 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. »

II. — *Non modifié.*

Article 1^{er} bis

I. — Après l'article 1584 du code général des impôts, il est inséré un article 1584 bis ainsi rédigé :

« 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^o du 1 de l'article 1584, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

« 1^o 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 n^o 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^o 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n^o 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

« 2^o La mutation porte sur un logement occupé ;

« 3^o 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^o, les dispositions de l'article 1840 G *ter* sont applicables.

« Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. »

II. — Après l'article 1594 F *quinquies* du même code, il est inséré un article 1594 F *sexies* ainsi rédigé :

« Art. 1594 F *sexies*. — Le conseil général peut, sur délibération, réduire le taux de la taxe de publicité foncière ou des droits d'enregistrement jusqu'à 0,5 %, si les conditions suivantes sont réunies :

« 1^o L'opération consiste en des ventes par lots, déclenchant le droit de préemption prévu à l'article 10 de la loi n^o 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^o 89-462 du 6 juillet 1989

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

(Alinéa sans modification).

Article 1^{er} bis

I. — *(Alinéa sans modification).*

« Art. 1584 bis. — *(Alinéa sans modification).*

« 1^o
... consistant :

« a) *Soit* en des ventes par lots déclenchant ...

« 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^o 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée ;

« 2^o *(Sans modification).*

« 3^o *(Sans modification).*

Alinéa supprimé.

(Alinéa sans modification).

II. — *(Alinéa sans modification).*

« Art. 1594 F *sexies*. — *(Alinéa sans modification).*

« 1^o *La mutation s'inscrit dans le cadre d'une opération consistant :*

« a) *Soit* en des ventes par lots déclenchant ...

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

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.

« Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. »

III. — Dans le I de l'article 1840 G *ter* du même code, après les mots : « publicité foncière », sont insérés les mots : « ou de taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière ».

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

« 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.

(Alinéa sans modification).

III. — Dans la première phrase du I ...
code, les mots : « ou de taxe de publicité foncière » sont remplacés par les mots : « , de taxe de publicité foncière ou ...

TEXTE ÉLABORÉ PAR LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE

**Proposition de loi relative au droit de préemption
et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble**

Article 1^{er}

- ① 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 :
- ② « 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 signature de l'acte authentique de vente qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail, 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 la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe.
- ③ « 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. Les dépenses afférentes à ce diagnostic sont à la charge du bailleur.
- ④ « 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.
- ⑤ « 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 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.

- ⑥ « 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.
- ⑦ « 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 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.
- ⑧ « Les dispositions du présent A doivent être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.
- ⑨ « 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^{er} et II du titre I^{er} 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.
- ⑩ « 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^{er} du livre II du même code ou lorsque la vente intervient entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
- ⑪ « Elles sont applicables aux cessions de la totalité des parts ou actions de sociétés 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.
- ⑫ « 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. »

- ⑬ II. — Après l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 210-2 ainsi rédigé :
- ⑭ « *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. »

Article 1^{er} bis

- ① I. — Après l'article 1584 du code général des impôts, il est inséré un article 1584 bis ainsi rédigé :
- ② « *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^o du 1 de l'article 1584, lorsque les conditions suivantes sont réunies :
- ③ « 1^o La mutation s'inscrit dans le cadre d'une opération consistant :
- ④ « *a)* Soit 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 ;
- ⑤ « *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 ;
- ⑥ « 2^o La mutation porte sur un logement occupé ;
- ⑦ « 3^o 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.
- ⑧ « Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. »
- ⑨ II. — Après l'article 1594 F *quinquies* du même code, il est inséré un article 1594 F *sexies* ainsi rédigé :
- ⑩ « *Art. 1594 F sexies.* — Le conseil général peut, sur délibération, réduire le taux de la taxe de publicité foncière ou des droits d'enregistrement jusqu'à 0,5 %, lorsque les conditions suivantes sont réunies :
- ⑪ « 1^o La mutation s'inscrit dans le cadre d'une opération consistant :

- ⑫ « a) Soit 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 ;
- ⑬ « 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 ;
- ⑭ « 2° La vente porte sur un logement occupé ;
- ⑮ « 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.
- ⑯ « Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. »
- ⑰ III. — Dans la première phrase du I de l'article 1840 *G ter* du même code, les mots : « ou de taxe de publicité foncière » sont remplacés par les mots : « , de taxe de publicité foncière ou de taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière ».
-