

ÉTUDE IMMOBILIER

VENTE D'IMMEUBLE

La vente « à la découpe » est à nouveau tendance. Or, la réglementation de telles opérations suscitent de nombreuses difficultés. Les sanctions étant drastiques, le champ d'application et le régime de ces dispositifs doivent être appréhendés. Nous proposons ci-après le premier volet d'une étude en trois parties portant respectivement sur : le mécanisme Aurillac, les différents dispositifs applicables lors de la vente des lots, et la délivrance des congés. L'objectif de ces trois études est d'offrir une boîte à outils au notaire dans de tels dossiers.

1215

La vente d'un immeuble entier « à la découpe » : le dispositif Aurillac



Étude rédigée par Édouard Colas

Édouard Colas, juriste, consultant au Cridon Sud-Ouest

1 - La résidence principale du locataire est aujourd'hui bien protégée face aux opérations spéculatives. Cependant, l'accumulation et la démocratisation des dispositifs de protection du locataire, depuis plus de 40 ans, ont entraîné de sérieux problèmes d'articulation entre ceux-ci. L'application de ces textes est devenue très complexe pour les praticiens.

2 - La lutte contre les opérations spéculatives a été amorcée par l'entrée en vigueur du droit de préemption de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, applicable en cas de vente consécutive à la division de l'immeuble par lots¹. Les opérations de grande envergure ont ensuite été fortement encadrées par les accords collectifs conclus le 9 juin 1998, puis le 16 mars 2005. La loi SRU² a également réglementé la délivrance de « congés collectifs », au moyen d'une reconduction des baux³. L'entrée en vigueur du mécanisme de protection dit « Aurillac » a

1 L. n° 75-1351, 31 déc. 1975, art. 10.

2 L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000.

3 L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 11-1.

parachevé la protection du locataire⁴. Dispositif complémentaire des précédents, et notamment du droit de préemption de l'article 10 précité, il est applicable en cas de vente d'un immeuble dans sa totalité et en une seule fois.

3 - La loi Alur⁵ a parachevé et complexifié à outrance la protection du locataire. D'une part, cette loi a instauré deux nouveaux dispositifs de protection : une prorogation des baux en cas de mise en copropriété d'un immeuble situé en zone tendue⁶, et des délais spéciaux de congédiement en cas d'acquisition d'un bien occupé⁷. D'autre part, la loi Alur a considérablement élargi le champ d'application de deux dispositifs existants, celui des « congés collectifs » et le mécanisme de protection Aurillac.

4 - Destinés à lutter contre les opérations spéculatives, ces dispositifs peuvent s'échelonner tout au long d'une même opération, à savoir l'acquisition d'un immeuble entier en vue de le revendre « à la découpe ». L'analyse de ce type d'investissement immobilier permet ainsi d'apprécier le champ d'application, le régime et l'articulation de ces dispositifs.

5 - Les conditions d'application et le régime de ces dispositifs ne seront pas exhaustivement exposés. L'objet de ces études est de se focaliser sur l'articulation entre ces dispositifs, et de souligner les difficultés qu'ils suscitent dans la pratique notariale. Chronologiquement, trois phases distinctes doivent être distinguées : l'acquisition de l'immeuble entier, la vente des logements par lots et enfin la libération des locaux.

6 - Le présent article ne concerne que la vente de l'immeuble entier. Seul le mécanisme de protection Aurillac sera donc ici étudié⁸. En cas d'application de ce dispositif, si les parties disposent en principe d'un choix (1), elles seront cependant bien souvent contraintes de proroger les baux (2), modalité d'application qui a fortement modifié la physionomie des opérations spéculatives (3).

1. Un choix : purger ou proroger

7 - **Nécessité d'un choix.** – Le mécanisme de protection Aurillac est applicable en cas de vente d'un immeuble dans sa totalité et en une seule fois, comprenant plus de cinq logements⁹. Si toutes les conditions sont réunies et que l'opération n'entre pas dans

l'une des exceptions légalement prévues¹⁰, vendeur et acquéreur devront faire un choix. Soit l'acquéreur s'engage à proroger les baux, afin que les occupants disposent de leur logement pour une durée de 6 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, soit le vendeur purge un droit de préemption aux locataires et occupants de bonne foi.

CONSEIL PRATIQUE

→ La mise en œuvre de ce dispositif n'est donc supportée que par une seule des parties. La décision de purger ou de proroger est dès lors un élément déterminant des négociations. Ce choix devrait par conséquent être formalisé dans la promesse de vente.

8 - **À défaut de choix dans la promesse de vente.** – Si ce choix n'a pas été contractualisé, par méconnaissance ou intention frauduleuse, il devra nécessairement être effectué en vue de la réitération de la vente par acte authentique. Mais en raison des enjeux économiques en présence, aucune des parties pourrait ne vouloir supporter la charge de ce dispositif.

Afin de contraindre le vendeur à purger le droit de préemption, l'acquéreur pourrait avancer qu'une condition suspensive de la purge des différents droits de préemption, quasi-systématiquement stipulée en pratique, a été insérée dans l'avant-contrat. Il pourrait aussi faire valoir que la promesse de vente ne contient aucun engagement de prorogation des baux.

En sens contraire, le vendeur pourrait avancer que le choix de purger ou de proroger est un élément essentiel de la vente, déterminant dans l'échange des consentements. Il pourrait alors arguer que les négociations n'ont pas encore dépassé le stade des pourparlers. Le non-respect de l'obligation de négocier de bonne foi ou du devoir d'information précontractuelle pourrait en outre être fait valoir afin de demander la nullité du contrat (*C. civ., art. 1112 et 1112-1, nouv.*).

9 - À défaut d'un choix, la clause « de style » insérée pour la purge préalable de tous les droits de préemption ne semble pas refléter la volonté des parties de purger spécifiquement le droit de préemption de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975. Le notaire n'apparaît donc pas habilité à y procéder sans le consentement exprès du vendeur. Il n'a d'ailleurs pas été légalement mandaté à cet effet. Si les parties n'arrivent pas à s'entendre, seul le juge pourra dès lors dénouer un tel litige.

4 L. n° 75-1351, 31 déc. 1975, art. 10-1.

5 L. n° 2014-366, 24 mars 2014.

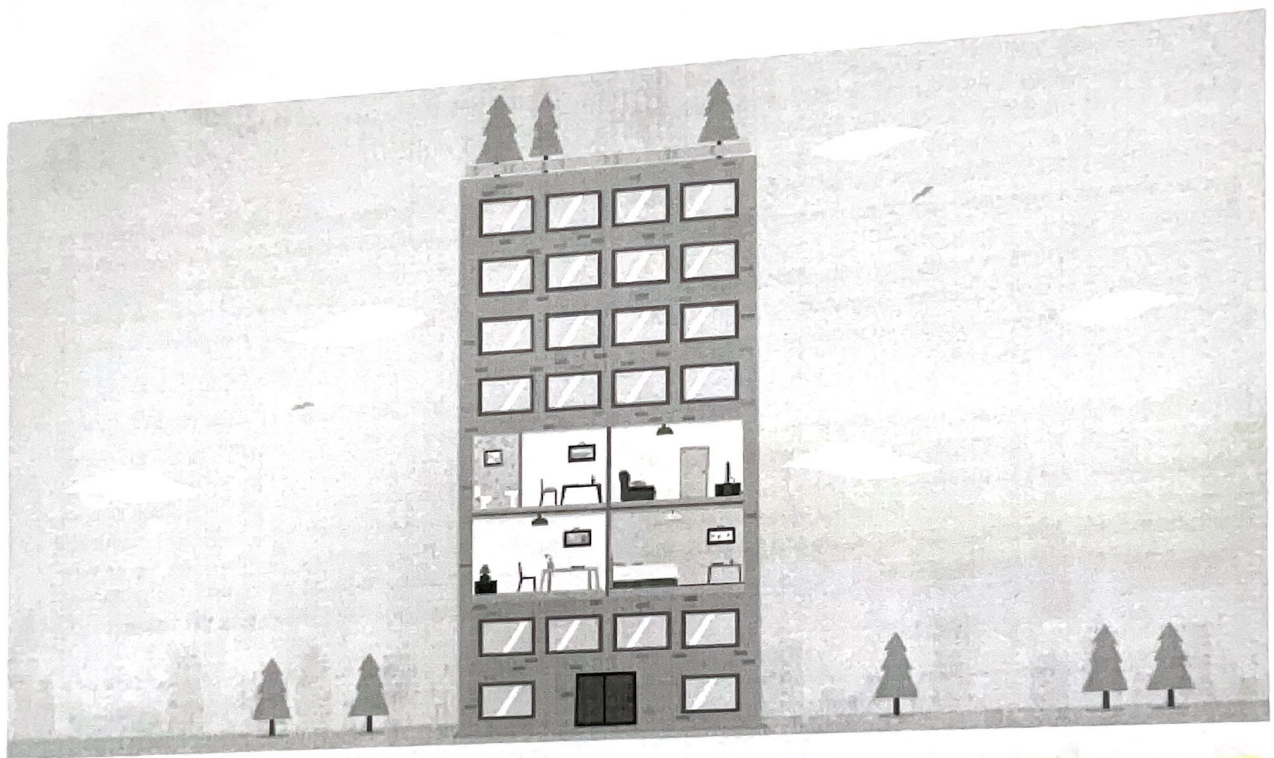
6 L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 11-2.

7 L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15, I, al. 2.

8 Les deux autres études seront publiées dans de prochains numéros de la revue : les dispositifs lors de la vente des lots et la délivrance des congés.

9 L. n° 75-1351, 31 déc. 1975, art. 10-1, I, A.

10 Sur le champ d'application de ce mécanisme, V. not. E. Colas, *Le mécanisme de protection « Aurillac » : faut-il purger ou proroger ?* : Dr. & patr. déc. 2015, p. 18.



AMATHIERS - GETTY IMAGES

2. Un choix imposé en pratique : la prorogation des baux

10 - Les risques de purger. – La purge du droit de préemption comporte de sérieux risques pour le vendeur. En cas de préemption par l'un des locataires, il revêtira la qualité de diviseur (V. not. CCH, art. L. 111-6-1 et s. – CCH, art. L. 731-1 et s) et n'aura plus la maîtrise complète de l'immeuble¹¹. L'immeuble sera de plein droit placé sous le régime de la copropriété. Or, ironie du sort, la mise en copropriété entraînera, en zones tendues, la prorogation des baux de plein droit, conformément à l'article 11-2 de la loi du 6 juillet 1989¹². Les baux seront dès lors prorogés d'une durée similaire à celle prévue par le dispositif Aurillac.

Par ailleurs, très certainement conditionnée par l'absence de préemption des locataires, la promesse sera caduque. L'acquéreur de l'immeuble entier ne serait donc plus tenu d'acquérir les lots restants.

11 - L'acquisition des lots restants par l'acquéreur. – En cas de préemption de l'un des locataires, seul un montage contractuel complexe permettrait de contraindre l'acquéreur à acquérir les lots restants. La chose et le prix seront notamment difficilement déterminables.

¹¹ Le vendeur sera copropriétaire de l'immeuble avec le locataire qui a préempté.

¹² V. Les dispositifs applicables lors de la vente des lots, à paraître.

La promesse conclue pour la vente de l'immeuble entier ne peut être le réceptacle de la vente des lots restants. Les conditions essentielles de la vente sont différentes. La chose et le prix ne sont plus les mêmes (C. civ., art. 1583). Un autre *negotium* doit lier les parties.

L'acquéreur pourrait seulement s'engager à acquérir les lots restants. Toutefois, en raison des enjeux en présence, l'efficacité d'un tel engagement n'apparaît pas satisfaisante.

L'établissement d'une promesse d'achat pourrait être envisagé. L'objet de cet avant-contrat s'avère déterminable. Il s'agit de l'acquisition des lots restants. Cette promesse serait alors conclue sous condition suspensive de la préemption, par exemple, d'au moins un locataire.

12 - La détermination du prix est en revanche une question très délicate. Certes, en vue de purger le droit de préemption des locataires, une ventilation du prix de l'immeuble entier aura été effectuée. Mais l'acquéreur ne peut économiquement accepter que le prix des lots restants corresponde à la somme des offres proposées aux différents locataires¹³. L'acquisition de lots « en bloc » suppose un prix en conséquence. Afin que le prix soit déterminable en respectant l'économie de l'opération, une formule mathématique pourrait être élaborée pour déterminer une décote en fonction du nombre de lots restants.

¹³ S'agissant d'un tel principe économique, V. not. 103^e Congrès des notaires de France. Lyon, sept. 2007. La division de l'immeuble : rapp., p. 742, n^o 3399.

Cependant, cette manière de procéder implique bien évidemment une diminution du prix. Le droit de préemption subsidiaire des locataires devrait dès lors être purgé¹⁴. De surcroît, le droit de préemption de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, applicable en cas de vente consécutive à la division de l'immeuble par lots, pourrait aussi devoir être purgé¹⁵.

L'acquisition des lots restants par l'acquéreur s'avère en conséquence être une solution inopportune. Le notaire ne devrait donc pas la préconiser, excepté en présence de circonstances très particulières.

13 - Une prorogation quasi-systématique en pratique. – En raison de toutes ces difficultés, les parties optent quasi-systématiquement pour la prorogation des baux, à moins que la situation locative du bien s'y prête. En outre, et surtout, les investisseurs sont ainsi assurés d'acquérir l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois.

CONSEIL PRATIQUE

→ Les parties devront être informées des incidences de ce choix, afin que l'acquisition soit effectuée en pleine connaissance de cause. Si les parties optent pour la purge du droit de préemption, le notaire devra avertir le vendeur des conséquences drastiques que cela pourrait entraîner. Si elles optent pour la prorogation des baux, le notaire devra informer l'acquéreur des effets de cet engagement, des formalités qu'il aura à effectuer après la signature de l'acte authentique et des sanctions applicables¹⁶.

14 Les locataires bénéficient d'un droit de préemption subsidiaire, lorsque l'un des locataires a préempté et que leur lot est revendu à un tiers « à des conditions ou à un prix plus avantageux » (L. n° 75-1351, 31 déc. 1975, art. 10-1, I, A, al. 5).

15 En pareille hypothèse, la préemption de l'un des locataires au titre du dispositif Aurillac entraînera la mise en copropriété de l'immeuble. Les conditions d'application du droit de préemption de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 seront donc également réunies. En l'état du droit positif, la prudence commanderait dès lors de purger le droit de préemption subsidiaire de l'article 10-1 et le droit de préemption de l'article 10. Deux notifications distinctes devraient donc être effectuées en ce cas.

16 Sur ces questions, V. not. É. Colas, *Mécanisme de protection Aurillac : comment proroger les baux lors d'une « vente en bloc » ?*, *Deffrénois* 2018, n° 133v1, p. 15.

3. Les deux types d'investissement envisageables

14 - Le dispositif Aurillac a considérablement modifié la physionomie des opérations spéculatives. L'engagement de proroger les baux étant quasi-systématiquement pris par les investisseurs, deux types d'opérations peuvent être envisagées : les opérations à « court terme » et celles à « moyen terme ».

15 - **Opérations à « court terme ».** – Dans l'objectif d'une opération à « court terme », la plupart des logements seront revendus occupés. Du fait de la prorogation des baux, aucun congé ne pourra en effet être délivré par le bailleur. Seul un congé donné par le locataire ou une résiliation amiable du bail permettrait de vendre libre. La rentabilité de ce type d'opération est donc moindre qu'auparavant. Les logements sont vendus occupés pour une durée bien plus longue.

16 - **Opérations à « moyen terme ».** – Des opérations à « moyen terme » pourraient être privilégiées par certains investisseurs. L'objectif étant de vendre libre, des congés seront délivrés pour le terme des baux prorogés. Une telle opération impose donc une phase relativement longue de gestion locative, voire très longue, que tous les investisseurs ne souhaitent pas assumer. Ce type d'opération peut néanmoins être privilégié en vue de constituer une réserve foncière ou de profiter d'une conjoncture immobilière favorable. Les opérations à « court terme » et celles à « moyen terme » n'ont donc pas la même physionomie et doivent être distinguées. Les dispositifs de protection du locataire auront d'ailleurs des incidences bien distinctes dans ces deux hypothèses¹⁷. ■

17 Cette étude sera publiée dans un prochain numéro de la revue.

La vente d'un immeuble entier « à la découpe » : dispositifs applicables lors de la vente des lots

Etude rédigée par Édouard Colas consultant au Cridon Sud-Ouest

VENTE D'IMMEUBLE

Après l'acquisition de l'immeuble entier, la revente des logements « à la découpe » entraîne l'application de plusieurs dispositifs. En dehors du mécanisme Aurillac applicable lors de la vente de l'immeuble entier, analysé dans le premier volet de cette étude, les dispositifs encadrant la revente des lots doivent en effet être abordés. La délivrance des congés fera l'objet d'une troisième étude publiée ultérieurement.

Droit de préemption, prorogations ou renouvellement des baux sont des droits dont pourraient bénéficier les locataires. À ce stade de l'opération, le praticien doit dès lors être vigilant.

1. - À l'occasion de la revente des lots, l'articulation de toutes les protections bénéficiant au locataire est complexe et contraignante. En outre, les conséquences de ces dispositifs dépendront du type d'investissement envisagé, à « court terme » ou à « moyen terme »^{Note 1}. Afin d'analyser ces incidences, l'hypothèse de la prorogation des baux au titre du dispositif Aurillac sera la seule retenue. Elle est incontestablement la plus usitée en pratique^{Note 2}.

2. - La découpe de l'immeuble et la revente des lots sont les étapes de l'opération les plus réglementées. Trois dispositifs assurent la protection du locataire : la prorogation des baux au titre de l'article 11-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (1), la purge du droit de préemption de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 (2) et l'application des accords collectifs du 16 mars 2005 (3).

1. La prorogation des baux au titre de l'article 11-2

3. - **Champ d'application.** - La vente du premier logement entraînera la division de l'immeuble par lots et donc la mise en copropriété du bâtiment^{Note 3}. Or, dans les zones dites « tendues »^{Note 4}, la mise en copropriété d'un immeuble de « cinq logements ou plus » entraînera la prorogation des baux, conformément aux dispositions de l'article 11-2^{Note 5}.

4. - **Durée de la prorogation.** - Les modalités de la prorogation dépendent de la durée du bail restant à courir au jour de la mise en copropriété. Deux hypothèses doivent être distinguées. Si la durée du bail restant à courir au jour de la division est de moins de 3 ans, la prorogation des baux intervient « de plein droit » pour une durée de 3 ans^{Note 6}. Si elle est de plus de 3 ans, la prorogation intervient pour une durée permettant au locataire d'occuper le logement « pendant une durée de six ans à compter de la mise en copropriété »^{Note 7}.

5. - **Prorogation de plein droit.** - Le législateur a précisé que la prorogation au titre du 1° de l'article 11-2 intervenait de « plein droit ». En revanche, rien n'a été précisé pour la prorogation prévue au 2° de ce même article. Un raisonnement par analogie apparaît toutefois sensé. Les prorogations au titre de l'article 11-2 devraient donc toujours intervenir de plein droit^{Note 8}. Autrement dit, aucune formalité ne sera nécessaire pour que la prorogation prenne effet.

6. - **Articulation de l'article 11-2 avec le dispositif Aurillac dans une opération à « court terme ».** - Dans une opération à « court terme », la mise en copropriété interviendra peu de temps après l'acquisition de l'immeuble entier. En raison de la prorogation au titre du dispositif Aurillac, la durée de tous les baux devrait dès lors être supérieure à 3 ans au jour de la mise en copropriété^{Note 9}. Les baux seront ainsi prorogés d'une « durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant une durée de six ans à compter de la mise en copropriété »^{Note 10}. Tous les baux ne devraient donc être prorogés que pour une courte durée^{Note 11}, correspondant à la durée écoulée entre la vente de l'immeuble entier et la mise en copropriété. Dans le cadre d'une opération à « court terme », l'articulation de l'article 11-2 et du dispositif Aurillac entraîne dès lors peu de conséquences.

Exemple

L'acquéreur prend l'engagement de proroger les baux. L'acte authentique de vente de l'immeuble entier est réitéré le 1er avril 2019. En raison de la prorogation Aurillac, tous les baux prendront donc fin le 31 mars 2025. Le premier lot est vendu occupé le 15 novembre 2019, date à laquelle intervient par conséquent la mise en copropriété. À cette date, tous les baux en cours ont donc plus de 3 ans. En vertu de l'article 11-2, les baux seront ainsi prorogés pour une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant une durée de 6 ans à compter de la mise en copropriété. Les baux prendront ainsi fin le 14 novembre 2025, au lieu du 31 mars 2025 suite à la prorogation des baux au titre du dispositif Aurillac.

7. - **Articulation de l'article 11-2 avec le dispositif Aurillac dans une opération à « moyen terme ».** - Lors d'une opération à « moyen terme », l'application de l'article 11-2 pourrait s'avérer contraignante. L'investisseur conserve en effet l'immeuble en vue de vendre les logements libres. Or, la vente du premier lot entraînera la mise en copropriété. Les baux toujours en cours à cette date seront donc prorogés au titre de l'article 11-2, repoussant ainsi la possibilité de délivrer des congés.

Afin d'éviter les conséquences de l'article 11-2, la vente du premier logement devrait être envisagée après l'expiration de tous les baux^{Note 12}. La prorogation au titre du dispositif Aurillac pourrait d'ailleurs faciliter cette conjoncture, puisque tous les baux devraient en principe avoir pour terme la même date. Tous les congés vente pourraient dès lors être délivrés pour cette date.

8. - Sur une période aussi longue, il est toutefois probable que certains locataires délivrent eux-mêmes congés. La question de la relocation du logement inoccupé se posera donc. Cette possibilité devra être mûrement réfléchie. La durée du nouveau bail pourrait en effet constituer un obstacle à la commercialisation complète de l'immeuble à une même période. Plutôt qu'une location nue, une location meublée^{Note 13} pourrait être envisagée voire un bail mobilité^{Note 14}. L'objectif étant que tous les baux prennent fin dans des délais relativement proches.

Conseil pratique

Les incidences de l'article 11-2 doivent ainsi être bien mesurées. L'opportunité de vendre ou de louer un logement dépendra des circonstances propres à chaque opération.

2. Le droit de préemption de l'article 10

9. - **Domaine d'application.** -La vente des logements occupés devra, sauf exceptions légales^{Note 15}, être précédée de la purge du droit de préemption de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975. Ces ventes seront en effet consécutives à la division de l'immeuble par lots.

Ce droit de préemption trouvera dès lors principalement à s'appliquer dans le cadre d'une opération à « court terme ». Pour une opération à « moyen terme », l'objectif étant de vendre libre, ce droit de préemption ne devrait en principe pas s'appliquer. Les locataires pourront néanmoins bénéficier d'un droit de préemption si le bailleur leur notifie un congé pour vendre^{Note 16}.

10. - **Nouvelle condition d'application.** -L'application de ce droit de préemption a été précisée par le Conseil constitutionnel^{Note 17}. Seuls bénéficiaires de cette protection les locataires en place au jour de la division ou de la subdivision de l'immeuble^{Note 18}.

Au plan civil, la division intervient au jour du transfert de la propriété du premier lot, lorsque l'immeuble bâti n'est plus la propriété d'une seule et même personne^{Note 19}. La date de publication de l'état descriptif de division n'a pas à être prise en considération. En pratique, c'est donc bien souvent au jour de la signature de l'acte authentique de vente du premier lot qu'interviendra la division au sens de ce texte. Le praticien devra dès lors déterminer si le locataire bénéficiait du droit au bail à cette date, afin de savoir s'il bénéficie du droit de préemption.

11. - **Feu le droit de priorité subsidiaire de la commune.** -Les Sages ont déclaré inconstitutionnel le droit de priorité subsidiaire de la commune^{Note 20}. Lorsque le locataire n'a pas préempté au titre de l'article 10 précité, il n'y a donc plus lieu de notifier au maire de la commune le prix et les conditions de la vente.

12. - **Précautions pour régulariser la vente d'un lot.** -Lorsque l'acquéreur de l'immeuble entier a pris l'engagement de proroger les baux au titre du dispositif Aurillac, le notaire chargé d'instrumenter la revente d'un lot devrait s'assurer que cet engagement a été mis en œuvre et qu'aucun congé n'a été délivré en contradiction^{Note 21}. À défaut, le notaire devrait conseiller au vendeur de procéder à la prorogation des baux préalablement à la vente.

Conseil pratique

Si le vendeur refuse de proroger les baux, le sous-acquéreur devrait quoi qu'il en soit être tenu par cet engagement. Le locataire apparaît en effet fondé à invoquer le bénéfice de la prorogation légale de son bail^{Note 22}. Un engagement unilatéral de volonté est en principe irrévocable et opposable à tous^{Note 23}. Les conséquences de cet engagement, les formalités à effectuer et les sanctions encourues seront dès lors mentionnées dans l'acte.

3. Les accords collectifs du 16 mars 2005^{Note 24}

13. - **Domaine d'application** ^{Note 25}. -Les accords collectifs du 16 mars 2005 ne sont applicables qu'aux personnes morales, exceptés aux SCI dites « de famille ^{Note 26} » et aux bailleurs dits « HLM » ^{Note 27}. Le fait générateur de ces accords est la décision du bailleur « de mettre en vente par lots plus de dix logements, libres ou occupés, dans un même immeuble » ^{Note 28}. L'application des accords collectifs est donc une affaire de circonstances. L'intention du propriétaire de vendre l'immeuble par lots peut parfois être difficile à apprécier, et notamment en cas d'étalement des ventes dans le temps^{Note 29}.

14. - **Application des accords en l'absence d'un congé.** -La Cour de cassation a récemment considéré que « les dispositions de l'accord collectif du 9 juin 1998 sont applicables non seulement aux locataires qui reçoivent un congé pour vendre, mais également à ceux qui ne reçoivent qu'une offre de vente » ^{Note 30}. Autrement dit, tous les locataires de l'immeuble doivent bénéficier de la protection accordée par ces accords, même ceux qui n'ont pas reçu de congé^{Note 31}.

Cette décision a suscité une sérieuse controverse doctrinale^{Note 32}. Une partie de la doctrine considère que les accords collectifs sont applicables même lorsqu'aucun congé n'est délivré par le bailleur^{Note 33}, ce qui est contesté par certains auteurs^{Note 34}. Effectivement, les accords collectifs sont « relatifs aux congés pour vente par lots » ^{Note 35}. Mais le fait générateur de ceux-ci est la mise en vente de plus de dix logements dans un même immeuble, et nullement la délivrance d'un congé pour vendre. La Cour de cassation semble l'admettre implicitement dans l'arrêt précité du 5 septembre 2012. En outre, au début de la commercialisation des lots, l'investisseur peut ignorer si des congés seront délivrés.

Attention :

En l'état du droit positif, la prudence commande dès lors de considérer que ces accords sont applicables même si aucun congé n'est délivré par le bailleur.

15. - **Opérations exclues.** -Dans l'hypothèse où le bailleur vend les logements au fur et à mesure de leur libération, suite notamment à la délivrance de congés par les locataires, il semble admis que les accords collectifs ne s'appliquent pas. Pour ces ventes libres dites « au fil de l'eau », le bailleur n'a vraisemblablement pas, *ab initio*, l'intention de vendre plus de dix logements^{Note 36}. Une telle façon de procéder n'est toutefois pas sans risque en cas de changement d'intention du bailleur. Les lots précédemment vendus « au fil de l'eau » pourraient en effet être comptabilisés, si le bailleur cède par la suite des lots occupés ou délivre des congés dans ce même immeuble.

16. - Respect d'une procédure d'information. -Avant de procéder à la vente des lots, le bailleur devra respecter une procédure stricte d'information au profit des associations, des locataires^{Note 37} et du maire^{Note 38}. Ce n'est que par la suite, et après l'écoulement d'un délai de 3 mois suivant la confirmation^{Note 39}, que le bailleur pourra notifier les offres de vente dans les conditions prévues à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 puis les congés pour vente. Aucun congé ne pourra cependant être délivré à court terme si le bailleur s'est engagé à proroger les baux au titre du dispositif Aurillac.

17. - Articulation avec le droit de préemption de l'article 10. -En vue de purger le droit de préemption prévu par les accords collectifs, un renvoi à l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 a été prévu^{Note 40}. Mais ce renvoi ne concernerait que les modalités de purge. Le droit de préemption prévu par les accords collectifs s'avère indépendant de celui prévu à l'article 10. Autrement dit, si les conditions d'application de ces deux droits de préemption sont réunies, ils devraient être purgés tous deux distinctement.

18. - Incidence sur la durée des baux. -L'application des accords collectifs peut avoir une incidence sur la durée des baux, en fonction de la situation de l'occupant. Les baux peuvent en effet être prorogés et/ou renouvelés.

19. - Les prorogations. -La prorogation du bail peut intervenir dans trois situations^{Note 41}, voir le tableau ci-après.

Ces prorogations semblent pouvoir se cumuler. Elles ne pourront toutefois être supérieures à 30 mois à compter de la date de l'offre de vente de l'article 10^{Note 42}.

20. - Les renouvellements. -Le bail peut être renouvelé en raison de l'état de santé, de l'âge ou encore de l'invalidité du locataire^{Note 43}. Si les conditions sont réunies, le bail est renouvelé de « plein droit ».

Dans le cadre d'une opération à « court terme », le renouvellement du bail ne devrait intervenir qu'après la revente du lot. Le sous-acquéreur pourrait donc y être tenu. Il devrait dès lors en être informé dans l'acte. Si les conditions d'application du renouvellement du bail sont difficilement appréciables au jour de la revente, ces incertitudes seront mentionnées dans l'acte ainsi que les risques et les conséquences.

Dans le cadre d'une opération à « moyen terme », ces circonstances pourraient compromettre la délivrance de congés à l'expiration de la prorogation au titre du mécanisme Aurillac et/ou du dispositif de l'article 11-2. L'investisseur sera néanmoins à même d'apprécier les baux susceptibles d'être renouvelés.

21. - Difficultés pour déterminer le terme des baux. -Une majeure partie de la doctrine considère que prorogations et reconductions au titre des accords collectifs peuvent se cumuler^{Note 44}. Selon les circonstances, la détermination du terme des baux pourrait dès lors être difficile. En effet, après l'expiration de la prorogation au titre du mécanisme Aurillac et/ou du dispositif de l'article 11-2, les baux seront éventuellement prorogés au titre des accords collectifs. Par la suite, le bail pourrait être renouvelé de plein droit au titre de ces mêmes accords.

22. - L'application des accords collectifs à une opération complexifiera donc considérablement la détermination du terme des baux, et incidemment la délivrance des congés. L'analyse de la situation locative de chaque logement apparaît dès lors primordiale, afin d'informer efficacement les parties. ?

Cas de prorogations du bail		
1	<p>Une prorogation peut intervenir à la demande du locataire, sous certaines conditions, lorsque « la durée du bail restant à courir est de moins de 30 mois à compter de l'offre prévue à l'article 10 »1.</p>	<p>Cette prorogation ne devrait dès lors jamais jouer dans une opération à « court terme ». Le bail aura en effet été prorogé au titre de la loi Aurillac et/ou de l'article 11-2. Elle n'est susceptible de s'appliquer que dans une opération à « moyen terme ».</p>
2	<p>Une prorogation est due de plein droit « jusqu'à la fin de l'année scolaire », lorsque « le locataire a, à sa charge, des enfants scolarisés »2.</p>	<p>Cette prorogation ne devrait également pas avoir d'incidence dans le cadre d'une opération à « court terme ». Le bail sera vraisemblablement toujours en cours à la fin de l'année scolaire. Cette prorogation pourrait toutefois jouer dans une opération à « moyen terme ».</p>
3	<p>À défaut d'opposition du locataire, une prorogation intervient « de droit » lorsque « le locataire occupe le logement depuis plus de six ans à la date de l'offre de vente prévue à l'article 10 »3.</p>	<p>En ce cas, le bail est prorogé d'un mois par année d'ancienneté. Cette prorogation a dès lors une incidence tant sur les opérations à « court terme » qu'à « moyen terme ». L'ancienneté du locataire devrait donc toujours être déterminée.</p>

1 : Accords collectifs, n° 3.1. 2 : Accords collectifs, n° 3.2, al. 2. 3 : Accords collectifs, n° 3.2, al. 1er.

Note 1 Sur cette distinction, V. la première étude : *É. Colas, La vente d'un immeuble entier « à la découpe » : le dispositif Aurillac : JCP N 2019, n° 25, 1215* ; outre la présente étude sur dispositifs applicables lors de la vente des lots, reste un 3e volet à paraître, consacré à la délivrance des congés.

Note 2 V. *É. Colas, préc. note 1*.

Note 3 L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 1er.

Note 4 D. n° 2017-1198, 27 juill. 2017, art. 1er, renvoyant au D. n° 2013-392, 10 mai 2013.

Note 5 Sur le champ d'application et la mise en œuvre de ce dispositif, V. not. E. Colas, *Mise en copropriété d'un immeuble : la prorogation des baux au titre de l'article 11-2* : *Defrénois* 2018, art. 137x1.

Note 6 L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 11-2, 1°.

Note 7 L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 11-2, 2°.

Note 8 En ce sens, V. not. É. Colas, *préc. note 5*.

Note 9 Si la prorogation des baux au titre du dispositif Aurillac n'a pas été mise en œuvre par l'acquéreur de l'immeuble entier, la durée de la prorogation au titre de l'article 11-2 sera incertaine. Les deux hypothèses de l'article 11-2 pourraient en effet être aléatoirement applicables. La détermination du terme du bail serait dès lors délicate. Avant de procéder à la vente des lots, la mise en œuvre des prorogations au titre du dispositif Aurillac s'avère ainsi primordiale.

Note 10 L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 11-2, 2°.

Note 11 En ce sens, P. Pelletier et S. Fraiche-Dupeyrat, *La vente par lots et la vente en bloc à l'épreuve de la loi ALUR et du projet Macron* : *Rev. loyers* 2015, p. 163.

Note 12 La vente du premier logement ne devrait pas non plus intervenir pendant le délai de préavis. Il n'est en effet pas exclu que le locataire congédié soit fondé à réclamer la prorogation. Sur cette question, V. not. É. Colas, *préc. note 5*.

Note 13 L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 25-3 et s.

Note 14 L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 25-12 et s.

Note 15 Sur ces questions, V. not. *JCI. Notarial Formulaire. V° Prémption, fasc. 450, par M. Dagot et J. Lafond*. - V. aussi, M. Dagot et D. Lepeltier, *Les droits de préemption du locataire d'habitation* : *Litec*, 1984, p. 183.

Note 16 L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15, II.

Note 17 C. const., 9 janv. 2018, n° 2017-683 : *JurisData* n° 2018-000069.

Note 18 V. not. V. Zalewski-Sicard, *Le Conseil constitutionnel, l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 et le notaire* : *JCP N* 2018, n° 3, act. 140.

Note 19 L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 1er.

Note 20 C. const., 9 janv. 2018, préc. note 17.

Note 21 V. not. É. Colas, *préc. note 1*.

Note 22 En ce sens, V. not. 103e Congrès des notaires de France, *Division de l'immeuble*. Lyon, sept. 2007 : *rapp.*, p. 741, n° 3398. - E. Jubault, *Contribution à l'étude de la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 - relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble* : *JCP N* 2007, n° 19, 1173.

Note 23 V. not. J. Martin de la Moutte, *L'acte juridique unilatéral* : 1949, p. 320. - V. aussi, *Rép. civ. Dalloz, V° Engagement unilatéral de volonté*, par J.-L. Aubert et S. Gaudemet.

Note 24 La doctrine est quasi-unanime sur le fait que les accords collectifs du 9 juin 1998 ne sont plus applicables, car ils ont été remplacés par ceux du 16 mars 2005.

Note 25 Sur le champ d'application, V. not. Cl. Fénardon, *L'accord collectif de location du 16 mars 2005 relatif aux congés pour vente par lots aux locataires rendu obligatoire* : *JCP N* 2007, n° 12, 1134.

Note 26 Ce sont les SCI constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Note 27 Les accords collectifs ne sont en effet applicables qu'aux bailleurs visés aux alinéas quatrième et cinquième de l'article 41, ter, de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Note 28 *Accords collectifs, n° 1.1.*

Note 29 Sur cette difficulté, V. not. L. Catin, É. Colas, C. Coutant-Lapalus, J.-L. Puygauthier, B. Vial-Pedroletti et V. Zalewski-Sicard, *Congés pour vendre et pratique notariale* : *JCP N* 2017, n° 50, 1339.

Note 30 *Cass. 3e civ., 22 janv. 2014, n° 12-28.099 : *JurisData* n° 2014-001251 ; *Loyers et copr. 2014, comm. 70, note B. Vial-Pedroletti*. - V. aussi, *Cass. 3e civ., 5 sept. 2012, n° 11-17.630 : *JurisData* n° 2012-019553 ; *Bull. civ. III, n° 111 : *JCP N* 2012, n° 37, act. 816.***

Note 31 Si ce litige était relatif aux accords collectifs du 9 juin 1998, la doctrine semble unanime sur le fait que cette jurisprudence est transposable, *mutatis mutandis*, aux accords collectifs du 16 mars 2005.

Note 32 J. Lafond, B. Vial-Pedroletti, F. Kendérian et E. Chavance, *Code des baux* : *Litec*, 16e éd., 2018, p. 854.

Note 33 V. not. V. Canu, *La vente à la découpe, encore...* : *Gaz. Pal.* 14-25 févr. 2012, p. 25. - V. aussi, E. Morgantini, *La vente à la découpe, saison II* : *Cahier du Cridon Lyon*.

Note 34 P. Pelletier, *Les accords collectifs de location d'une vente par lots jouent-ils pour les locataires non visés par un congé vente ?* : *Opérations immo.* 2014, p. 38. - V. aussi. Cl. Fénardon, *Application et articulation des droits de préemption du locataire d'habitation* : *JCP N 2007, n° 25, 1194*.

Note 35 V. intitulé des accords collectifs du 16 mars 2005.

Note 36 En ce sens, P. Pelletier et V. Crucis-Busquet, *La vente par lot d'un immeuble d'habitation* : *Opérations immo.* 2012, p. 24.

Note 37 Les preneurs d'un bail meublé à titre de résidence principale devraient bénéficier de cette protection, mais la délivrance d'un congé à leur égard suscite des interrogations.

Note 38 V. not. J. Lafond et B. Vial-Pedroletti, *Les baux d'habitation* : *Litec*, 8e éd., 2017, p. 729 et s.

Note 39 *Accords collectifs*, n° 1.2, al. 3.

Note 40 *Accords collectifs*, n° 1.2, al. 3.

Note 41 Pour des ex. de prorogations, V. not. Cl. Fénardon, *Les conséquences de la vente du logement loué sur la durée du bail* : *JCP N 2008, n° 13, 1155*.

Note 42 *Accords collectifs*, n° 3.2, al. 3.

Note 43 *Accords collectifs*, n° 4.2, 4.3 et 4.4.

Note 44 V. not. J. Lafond et B. Vial-Pedroletti, *préc. note 38*, p. 743. - V. Zalewski-Sicard, *Baux d'habitation - Congés et droits de préemption* : éd. Ellipses, 2016, p. 245. - Cl. Fénardon, *préc. note 41*.

Vente d'immeuble - La vente d'un immeuble entier « à la découpe » : la délivrance des congés - Etude Étude rédigée par Édouard Colas

[Visualiser l'article dans sa version PDF](#)

La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 35, 30 Août 2019, 1265

La vente d'un immeuble entier « à la découpe » : la délivrance des congés

Etude Étude rédigée par Édouard Colas juriste, consultant au Cridon Sud-Ouest

VENTE D'IMMEUBLE

Suite à la vente de l'immeuble entier et la revente des lots, la délivrance des congés est l'aboutissement de l'opération de vente « à la découpe », troisième volet de cette étude. Le propriétaire pourra en effet disposer librement du bien acquis. Or, deux dispositifs peuvent retarder cette échéance, dont les effets dépendront de l'opération envisagée, à « court terme » ou à « moyen terme ». L'objectif de l'investisseur devrait dès lors être déterminé par le notaire dès la vente de l'immeuble entier.

1. - Après l'acquisition de l'immeuble entier et la revente des lots, la délivrance des congés est l'aboutissement de l'opération de vente « à la découpe ». La notification d'un congé permettra en effet de disposer du bien acquis. Dans le cadre d'une opération à « court terme », le sous-acquéreur pourra retrouver la libre disposition de son bien. Dans une opération à « moyen terme », l'investisseur revendra les lots libres de toute occupation^{Note 1}.

2. - La délivrance de congés est devenue un parcours d'obstacle. En effet, la faculté de délivrer congé a considérablement été complexifiée depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur^{Note 2}. Le domaine d'application des congés collectifs a été étendu et des délais spéciaux de congédiement ont été édictés en cas d'acquisition d'un bien occupé.

La délivrance d'un congé par le bailleur n'est pas uniquement soumise aux dispositions communément applicables^{Note 3}. Deux dispositifs réglementent spécifiquement la délivrance des congés : les délais spéciaux de congédiement de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (1) et le dispositif de l'article 11-1 de cette même loi (2).

1. Les délais spéciaux de congédiement de l'article 15

3. - **Champ d'application.** - Depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur, l'acquéreur d'un bien occupé peut être tenu de respecter des délais spéciaux afin de délivrer congé^{Note 4}. Ce dispositif ne devrait raisonnablement s'appliquer qu'aux ventes occupées. Pour ainsi dire, les successions, donations, legs n'entraîneraient pas une acquisition au sens de ce texte^{Note 5}.

Le congé pour motif légitime et sérieux n'est pas concerné. Seuls les congés pour vendre et pour reprise ont été réglementés. Ces deux types de congés ne sont toutefois pas soumis au même régime.

4. - **Le congé pour reprise.** - Si la durée du bail restant à courir au jour de l'acquisition est de moins de 2 ans, le congé pour reprise ne prendra effet qu'à l'expiration d'une durée de 2 ans à compter de la date d'acquisition. Le congé devra quoi qu'il en soit être délivré pour le terme du bail en cours, en respectant un délai de préavis de 6 mois. Seuls les effets du congé sont différés.

Exemple

Un bail a pris effet le 1er avril 2017 pour une durée de 3 ans. L'acte authentique de vente du bien loué est réitéré le 1er juin 2019. Au jour de l'acquisition, la durée du bail restant à courir est donc de moins de 2 ans. L'acquéreur, nouveau bailleur, pourra délivrer un congé pour reprise pour le terme du bail en cours, le 31 mars 2020, en respectant un délai de préavis de 6 mois. Cependant, les effets du congé seront différés 2 ans après l'acquisition. L'acquéreur ne pourra dès lors reprendre le logement que le 1er juin 2021.

5. - **Le congé pour vendre.** - Les délais à respecter dépendent de la durée du bail restant à courir au jour de l'acquisition. Si cette durée est de plus de 3 ans, l'acquéreur pourra délivrer congé pour le terme du bail en cours. Si la durée du bail restant à courir est de moins de 3 ans, l'acquéreur ne pourra délivrer congé que pour le terme du bail renouvelé ou reconduit tacitement.

Exemple

Un bail a pris effet le 1er avril 2017 pour une durée de 3 ans. L'acte authentique de vente du bien loué est réitéré le 1er juin 2019. Au jour de l'acquisition, la durée du bail restant à courir est donc de moins de 3 ans. L'acquéreur ne pourra dès lors pas délivrer un congé vente pour le terme du bail en cours. Si l'acquéreur est une personne physique, le congé ne pourra être délivré que pour le 31 mars 2023. Si l'acquéreur est une personne morale, le congé ne pourra être délivré que pour le 31 mars 2026^{Note 6}.

6. - **Dispositif sans incidences sur les opérations à « court terme ».** - Dans ce type d'opération, la durée du bail restant à courir au jour de l'acquisition du lot occupé sera vraisemblablement de plus de 3 ans, en raison de l'application du dispositif Aurillac et/ou de celui l'article 11-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Un congé pour reprise ou un congé pour vendre devrait dès lors pouvoir être délivré par le sous-acquéreur pour le terme du bail.

7. - **Problématique en présence d'une opération à « moyen terme ».** - La délivrance de tout type de congé devrait raisonnablement pouvoir être envisagée dans une opération à « moyen terme ». Cependant, s'agissant du congé pour vendre, l'articulation de ce dispositif avec le mécanisme de protection Aurillac soulève une sérieuse difficulté.

En effet, lorsque l'acquéreur de l'immeuble entier prend l'engagement de proroger les baux au titre du dispositif Aurillac, la prorogation n'interviendra de manière conventionnelle qu'après la signature de l'acte authentique^{Note 7}. Au jour de l'acquisition de l'immeuble entier, en toute rigueur, certains baux auront dès lors

moins de 3 ans. Les dispositions précitées de l'article 15 devraient donc être pleinement applicables. L'acquéreur ne pourrait dès lors pas délivrer un congé vente pour le terme des baux prorogés, au titre du dispositif Aurillac et/ou de l'article 11-2. Avant la délivrance d'un congé vente, les baux devraient être reconduits tacitement ou renouvelés.

Attention

Cette difficulté d'articulation s'avère malencontreuse^{Note 8}. Une intervention législative ou jurisprudentielle apparaît dès lors souhaitable. En l'état du droit positif, le notaire devrait néanmoins informer l'acquéreur de l'immeuble entier de cette difficulté, et de l'application des délais spéciaux de congédiement en ce cas.

2. La délivrance de congés collectifs au titre de l'article 11-1

8. - Conditions d'application. - Ce dispositif n'est applicable qu'aux personnes morales, excepté aux SCI dites « familiales »^{Note 9} et aux bailleurs dits « HLM »^{Note 10}. Ce dispositif s'applique donc aux mêmes personnes que les accords collectifs^{Note 11}.

L'article 11-1 doit être mis en œuvre lorsqu'un congé pour vendre est délivré « dans le cadre d'une vente par lots de plus de cinq logements dans le même immeuble »^{Note 12}. Contrairement aux accords collectifs, ce dispositif nécessite donc la délivrance d'un congé vente.

9. - Articulation avec les accords collectifs. - L'articulation de ce dispositif avec celui des accords collectifs est difficile à apprécier. Certains auteurs considèrent que l'article 11-1 ne s'appliquerait que « dans les cas où l'accord collectif ne serait pas lui-même applicable »^{Note 13}. Pour d'autres, ces deux dispositifs seraient cumulatifs^{Note 14} ou du moins complémentaires^{Note 15}. À ce sujet, M. Canu fait référence à un « galimatias »^{Note 16}.

10. - Aucun argument textuel ou jurisprudentiel ne permet de prendre position de façon certaine, pas plus que les travaux parlementaires de la loi SRU^{Note 17}. Le champ d'application de ces deux dispositifs étant désormais nettement distinct, ils devraient être cumulatifs. La référence à ces deux dispositifs dans l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 pourrait également être avancée en faveur d'une telle analyse^{Note 18}. Leur mise en œuvre simultanée n'apparaît d'ailleurs pas insurmontable. En l'état du droit positif, la prudence commanderait d'appliquer cumulativement ces deux dispositifs dès lors que leurs conditions d'application sont réunies.

11. - Modalités de reconduction des baux. - De nombreux auteurs relèvent que ce dispositif entraînerait une prorogation et non d'une reconduction^{Note 19}. Il s'agirait d'une erreur de plume. Si la terminologie est importante pour déterminer le régime applicable, il s'agit, quoi qu'il en soit, d'une modification du terme du bail.

La « reconduction » du bail peut être facultative ou obligatoire. Cette reconduction est facultative, lorsque le congé est délivré au moins 2 ans avant le terme du bail. Les parties pourront alors convenir d'une reconduction « pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10 » de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989^{Note 20}.

La reconduction sera en revanche de droit, à la demande du locataire, lorsque le « congé pour vente intervient moins de deux ans avant le terme du bail ». Le locataire disposera alors « du logement qu'il occupe pendant une durée de deux ans à compter de la notification du congé pour vente »^{Note 21}.

12. - Incidences sur les opérations d'investissement. - Ce dispositif ne devrait avoir aucune incidence sur les opérations à « court terme ». Aucun congé ne devrait être délivré par l'investisseur.

En revanche, dans le cadre d'une opération à « moyen terme », ce dispositif pourrait avoir une incidence. Mais l'investisseur pourrait opportunément délivrer les congés pour vendre 2 ans avant le terme du bail. La prorogation ne serait alors que facultative. Si la délivrance d'un congé vente par anticipation est en principe à proscrire absolument^{Note 22}, cette solution s'avère ici opportune par exception. En effet, du fait de l'application de l'article 11-1, le congé produira toujours effet, a minima, à l'expiration d'un délai de deux ans après sa notification. L'offre est en ce cas dissociée du congé^{Note 23}.

13. - Conclusion. - L'acquisition et la vente d'un immeuble « à la découpe » impliquent de nombreuses démarches pour le notaire. Les incidences de ces dispositifs devraient être circonscrites dès la vente de l'immeuble entier. Le notaire doit donc avoir connaissance du champ d'application et du régime de chacun des dispositifs étudiés. Cette mission est loin d'être évidente. La volonté des parties n'est en effet pas toujours décelable et peut aussi évoluer à mesure de l'avancement de l'opération. D'autres facteurs influenceront aussi sur les prises de décision : l'état de l'immeuble^{Note 24}, la situation locative, l'économie du marché, etc. Les inconnues sont donc nombreuses et difficiles à circonscrire, alors que les conséquences et sanctions sont bien réelles.

14. - S'ajoutent à ces aléas les difficultés liées à l'état du droit positif. L'application, l'articulation et la mise en œuvre de ces dispositifs s'avèrent très complexes et génèrent de nombreuses incertitudes. Après plus de 40 ans, la protection du locataire a donc atteint son paroxysme. La prolifération et la démocratisation de ces dispositifs sont préjudiciables à la sécurité des transactions. Or, si les investisseurs étaient initialement visés, ces dispositifs impactent désormais fortement les particuliers qui sont bien moins aguerris à leur maniement.

Les dispositifs protecteurs du locataire d'habitation

— — — — — Opération de vente à la découpe — — — — —

(flèche du temps) →

	Vente de l'immeuble entier	Vente de l'immeuble par lots			Délivrance des congés	
Dispositifs applicables →	Aurillac	Prorogations de l'article 11-2	Droit de préemption 1975	Accords collectifs	Délais spéciaux de congédiement	Congés collectifs
Textes →	Article 10-1 L. n° 75-1351, 31 déc. 1975	Article 11-2 L. n° 89-462, 6 juill. 1989	Article 10 L. n° 75-1351, 31 déc 1975	Accords du 16 mars 2005	Article 15 L. n° 89-462, 6 juill. 1989	Article 11-1 L. n° 89-462, 6 juill. 1989
Champ d'application (conditions non exhaustives) →	Vente d'un immeuble de plus de 5 logements dans sa totalité et en une seule fois	Mise en copropriété d'un immeuble de 5 logements ou plus	Vente consécutive à la division d'un immeuble par lots	Vente par lots de plus de 10 logements	Délivrance d'un congé après l'acquisition d'un bien occupé	Délivrance d'un congé dans le cadre d'une vente par lots dans un immeuble de plus de 5 logements
Remarques →	Nécessité d'un choix, purger ou proroger	Applicable seulement aux zones tendues	Seul le titulaire d'un bail antérieur à la mise en copropriété bénéficie de ce droit	Applicable seulement aux personnes morales Excepté aux SCI familiales	Applicable au congé pour vendre et pour reprise Inapplicable au congé pour motif légitime et sérieux	Applicable seulement aux personnes morales Excepté aux SCI familiales
Effets →	Purge du droit de préemption ou Prorogation des baux	Prorogation des baux	Purge du droit de préemption	Informations Purge du droit de préemption Prorogation des baux Renouvellement des baux	Délai spécial pour délivrer un congé	Reconduction des baux
Articles parus au JCP N →	É. Colas, La vente d'un immeuble entier « à la découpe » : le dispositif Aurillac : JCP N 2019, n° 25, 1215	É. Colas, La vente d'un immeuble entier « à la découpe » : dispositifs applicables lors de la vente des lots : JCP N 2019, n° 26, 1221			É. Colas, La vente d'un immeuble entier « à la découpe » : la délivrance des congés : JCP N 2019, n° 35, 1265	

Note 1. Ndlr : V. les deux premiers volets de cette étude La vente d'un immeuble entier « à la découpe » : le dispositif Aurillac : JCP N 2019, n° 25, 1215 ; La vente d'un immeuble entier « à la découpe » : dispositifs applicables lors de la vente des lots : JCP N 2019, n° 26, 1221. Sur la distinction entre opérations à « court terme » et à « moyen terme », V. É. Colas, La vente d'un immeuble entier « à la découpe » : le dispositif Aurillac, préc.

Note 2. L. n° 2014-366, 24 mars 2014 : JCP N 2014, n° 21, act. 625.

Note 3. V. L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15.

Note 4. Sur le champ d'application et le régime de ce dispositif, V. not. É. Colas, Délivrer un congé après l'acquisition d'un bien occupé : Dr. & patr. juill.-août 2016, p. 40.

Note 5. Ibid.

Note 6. V. L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 10, al. 2

Note 7. V. not. É. Colas, Mécanisme de protection Aurillac : comment proroger les baux lors d'une « vente en bloc » ? : Defrénois 2018, n° 133V1, p. 15.

Note 8 Sur cette question, V. not. É. Colas, préc. note 4.

Note 9 Ce sont les SCI constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Note 10 Les accords collectifs ne sont en effet applicables qu'aux bailleurs visés aux alinéas quatrième et cinquième de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 déc. 1986.

Note 11 V. É. Colas, La vente d'un immeuble entier « à la découpe » : dispositifs applicables lors de la vente des lots : JCP N 2019, n° 26, 1221.

Note 12 L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 11-1, al. 1er.

Note 13 J. Lafond et B. Vial-Pedroletti, Les baux d'habitation : LexisNexis, 8e éd., 2017, p. 740.

Note 14 P. Pelletier et V. Crucis-Busquet, Les ventes par lots : dix ans de jurisprudence : Rev. loyers 2008, p. 313. - F. de La Vaissière, Le point sur les ventes à la découpe après la loi « Aurillac » : AJDI 2006, p. 616. - C. Beddeleem, Guide des baux d'habitation et mixtes : Ann. loyers 2014, p. 2387.

Note 15 V. not. C. Bosgiraud, Une talentueuse énigme : l'accord collectif de la location du 9 juin 1998 aux congés pour vendre par lots : JCP N 2003, n° 45, 1559. - V. aussi, J.-L. Puygauthier, Le congé pour vendre : Defrénois 2002, art. 37557, p. 749. - V. aussi, P. Pelletier, Les congés pour vente dans les ensembles immobiliers d'habitation : Rev. loyers 2003, p. 554, spec. p. 571.

Note 16 V. Canu, Congés collectifs et loi SRU : Administrer mars 2001, p. 15.

Note 17 L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000.

Note 18 L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15, II, avant dernier al.

Note 19 F. de La Vaissière, préc. note 14. - C. Fénardon, Les conséquences de la vente du logement loué sur la durée du bail : JCP N 2008, n° 13, 1155.

Note 20 L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 11-1, al. 1er.

Note 21 L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 11-1, al. 1er.

Note 22 V. not. É. Colas, Congé pour cause de vente : les tribulations du notaire et de son bailleur : Nota-Bene des juristes du Cridon Sud-Ouest, sept. 2016, fasc. 865 et s.

Note 23 L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15, II, avant dernier al.

Note 24 En présence d'un immeuble insalubre ou menaçant ruine, il faut aussi souligner que le terme des baux peut également être modifié. Sur cette question, V. not. V. Zalewski-Sicard, Baux d'habitation - Congés et droits de préemption : éd. Ellipses, 2016, p. 145.

V° Prémption - Fasc. 420 : PRÉEMPTION. – Droit de préemption du locataire. – Vente d'un immeuble entier (L. 13 juin 2006)

JurisClasseur Notarial Formulaire

> V° Prémption

Date du fascicule : 15 Décembre 2015

Date de la dernière mise à jour : 10 Mars 2020

**Fasc. 420 : PRÉEMPTION
– Droit de préemption du locataire
– Vente d'un immeuble entier (L. 13 juin 2006)**

Jacques Lafond - Docteur en droit

Philippe Pelletier - Avocat - Chargé d'enseignement à l'Université de droit de Paris II

Mises à jour

Mise à jour du 10/03/2020 - §9. - Modification de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975

Mise à jour du 10/03/2020 - §66 - Réforme du droit des contrats et des obligations

Mise à jour du 10/03/2020 - Bibliographie.

Points-clés

- **Bénéficiaires du droit de préemption.** – Le droit de préemption institué par la loi du 13 juin 2006 ne bénéficie qu'aux locataires à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel (V. n° 20).
- **Ventes d'immeubles concernées.** – Le droit de préemption ne joue que si l'immeuble est vendu « dans sa totalité et en une seule fois ». Il faut en outre qu'il comprenne plus de cinq logements (V. n° 22 et 23).
- **Alternative au droit de préemption.** – Le vendeur peut éviter d'ouvrir le droit de préemption du locataire, en s'engageant, sous certaines conditions, à proroger les baux à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente (V. n° 27 à 34).
- **Exclusions du droit de préemption.** – Le nouveau droit de préemption n'est pas applicable lorsque la vente intervient entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus (V. n° 44 et 81) ou lorsque la vente intervient au profit d'un bailleur social (V. n° 46).
- **Informations à fournir aux locataires.** – Le vendeur doit faire connaître à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, le prix et les conditions de la vente de l'immeuble dans sa totalité et le prix et les conditions de la vente pour le local qu'il occupe, et lui communiquer divers documents (V. n° 58 à 64).
- **Nullité de la vente.** – Le non-respect des dispositions de la loi du 13 juin 2006 peut, dans certains cas, entraîner la nullité de la vente de l'immeuble (V. n° 66).
- **Droit de préemption subsidiaire.** – Lorsque l'immeuble a fait l'objet d'une mise en copropriété à la suite de la vente d'au moins un logement et que le bailleur décide de vendre les lots occupés à des conditions ou un prix plus avantageux à un tiers, le locataire qui n'avait pas préempté lors de la première offre bénéficie d'un nouveau droit de préemption (V. n° 68 à 73).

Introduction

1. – Présentation du fascicule –

La loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 dite « Aurillac » a créé un nouveau droit de préemption au profit des locataires à usage d'habitation et à usage mixte d'habitation et professionnel, applicable en cas de vente d'un immeuble entier, lors d'opérations de ventes par lots, que la pratique a qualifié de manière contestable de « vente à la découpe » (pour un aperçu rapide, V. W. Altide, *Loi du 13 juin 2006 relatif aux droits de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble* : *JCP N 2006, act. 412, p. 1123* ; *JCP G 2006, act. 412, p. 1211*).

Après quelques observations préliminaires (I), nous verrons comment joue ce droit de préemption dans le cas de vente d'immeubles (II), puis dans le cas de cession de droits sociaux (III).

I. - Observations préliminaires

2. – Nous traiterons tout d'abord de la raison d'être du nouveau droit de préemption (A), avant d'examiner comment il se situe par rapport aux droits de préemption préexistants (B).

A. - Raison d'être du nouveau droit de préemption

3. – La vente par lots –

La pratique de la vente par lots d'immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, dite improprement « vente à la découpe », consiste en la transformation d'un immeuble jusqu'alors détenu par un propriétaire unique en une copropriété, en vue de la cession des lots de la copropriété nouvellement constituée.

Elle peut revêtir des formes diverses :

- Selon une première modalité, la division par lots d'un immeuble est effectuée par le propriétaire bailleur. Il vend ensuite les lots ainsi créés en faisant appel, le plus souvent, à des spécialistes de la transaction immobilière.
- Selon une seconde modalité, la division de l'immeuble intervient à la suite d'une première vente « en bloc ». L'immeuble est cédé dans son intégralité et le nouvel acquéreur procède ensuite à la division de l'immeuble et à la vente au détail des lots.

Ces deux formes sont utilisées par les institutionnels et les sociétés foncières qui cèdent leur patrimoine d'habitation, sans que l'une soit en pratique prépondérante par rapport à l'autre. La vente de l'immeuble par lots est préférée pour la plus-value qu'elle dégage, chaque fois que le propriétaire-bailleur dispose de quelques années nécessaires à la bonne fin de l'opération ; à défaut, la vente en bloc est privilégiée malgré la décote de prix qui caractérise généralement la vente en bloc d'un immeuble.

4. – Accroissement conjoncturel des ventes par lots –

Au début des années 2000, on a assisté à la cession d'immeubles entiers par des investisseurs institutionnels à des acquéreurs qui ont immédiatement entamé le processus de vente appartement par appartement.

Il y a eu à cela des raisons diverses (V. *Rapport de M. Laurent Bêteille au nom de la commission des lois : Doc. Sénat n° 4*) :

- la nécessité d'assurer des arbitrages nouveaux au sein du patrimoine des bailleurs institutionnels compte tenu des conditions du marché. Les placements obligataires ou en actions des compagnies d'assurances étant insuffisants pour assurer à eux seuls le versement des sommes dues à leurs assurés, ces compagnies ont opté pour la vente d'une grande partie de leur patrimoine immobilier, ce qui leur a permis au surplus de respecter le ratio de liquidités imposé par la réglementation ;
- les investisseurs institutionnels ont modifié la répartition de leurs actifs immobiliers au profit de l'immobilier de bureau, qui garantit souvent un rendement supérieur à celui de l'immobilier résidentiel.

Ces motifs divers expliquent la vente accrue, depuis quelques années, d'immeubles d'habitation jusqu'alors détenus par les investisseurs institutionnels. Ce phénomène a été amplifié par la hausse généralisée du prix de l'immobilier qui a permis de générer des plus-values importantes. Il a connu un ralentissement dès la promulgation de la loi Aurillac dont les effets se sont conjugués avec le tassement du marché immobilier : ces ventes d'appartements anciens représentaient à Paris, en 2005, environ 15 % des ventes et depuis 2007, moins de 10 % (V. *Rapport d'information sur la mise en application de la loi, présenté par MM. Jean Tiberi et Christophe Caresche et déposé par la Commission des lois le 7 décembre 2007 : Doc. AN n° 490*).

Si la « vente en bloc » est souvent choisie, c'est parce qu'elle permet une réalisation relativement rapide des actifs, alors que la vente par lots s'étend sur une durée moyenne de vingt à trente mois, compte tenu des contraintes techniques et des délais légaux à respecter.

5. – Un phénomène circonscrit –

Le phénomène de la « vente par lots » est principalement le fait des investisseurs institutionnels (établissements financiers ou d'assurances) et des professionnels de l'immobilier.

Ce mode de vente a affecté principalement Paris, où les établissements financiers ou d'assurances détenaient un actif immobilier résidentiel important, et à un moindre titre d'autres grandes agglomérations comme Marseille et Lyon.

On estimait en 2005 que 52 % des logements étaient à cette date vendus occupés, les autres (48 %) étant vendus libres compte tenu du départ volontaire des locataires concernés ou, de façon marginale, de la délivrance de congés pour vente à l'expiration du bail (pour une présentation statistique détaillée, V. C. Pisani, *Les ventes à la découpe : JCP N 2005, n° 17, 1241*. – C. Slobodansky, *Division autour de la vente à la découpe : LPA 27 avr. 2005, p. 3*).

6. – Impact des ventes par lots –

Sous la dénomination inutilement péjorative de « ventes à la découpe », les ventes par lots ont fait l'objet de campagnes de presse fustigeant tour à tour le comportement qualifié de spéculatif de ceux qui acquièrent en bloc en vue de la revente au détail, l'effet prétendument inflationniste des mises en vente, l'insuffisante protection des locataires en place, etc.

Au-delà de ces mises en cause passionnées, il convient, si l'on veut prendre la mesure exacte du phénomène, de se reporter aux données statistiques, publiées en particulier par la chambre interdépartementale des notaires de Paris (V. n° 5). On constate alors que certaines des critiques avancées sont injustifiées (spécialement le fait que les ventes par lots se feraient au-dessus du prix du marché, qu'elles seraient à l'origine de la hausse des prix de l'immobilier parisien, ou encore qu'elles se feraient aux dépens des plus faibles). L'impact économique des ventes par lots est finalement plutôt positif, permettant notamment à un tiers environ des locataires de devenir copropriétaires, et à un autre tiers de demeurer locataires de leur nouveau bailleur (V. sur ce point, *Les droits de préemption du locataire d'habitation. Ce que change la loi Aurillac : Lefèvre-Pelletier et associés, juin 2006, p. 2 à 4*).

7. – Loi du 13 juin 2006 –

Pour répondre à l'inquiétude de l'opinion et à la pression médiatique, les pouvoirs publics, tout en cherchant par la conclusion d'accords collectifs de location, à

porter remède à la situation dénoncée (V. *JCI Notarial Formulaire, V° Prémption, fasc. 430*) ont, après le dépôt de différentes propositions de lois, retenu celle présentée par Mme Aurillac et d'autres membres de la majorité parlementaire, qui a finalement abouti à la [loi n° 2006-685 du 13 juin 2006](#) (JO 14 juin 2006).

Cette loi crée au profit des locataires à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, un nouveau droit de préemption, appelé à jouer dans un cas qui jusqu'alors se situait hors du champ d'application des droits de préemption existants : la vente d'un immeuble entier ("dans sa totalité et en une seule fois" indique le texte).

Les dispositions de la loi du 13 juin 2006 ont été intégrées à la [loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975](#), où elles figurent sous l'article 10-1.

8. – Réformes postérieures –

L'article 63 de la [loi n° 2009-323 du 25 mars 2009](#) (JO 27 mars 2009) a apporté une première retouche à l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975, qui est le siège de la matière, en précisant dans un nouvel alinéa du II de ce texte, que sont exclues du champ d'application de ce droit de préemption diverses mutations qu'elle énumère (V. [n° 17](#)).

La loi dite « ALUR » ([L. n° 2014-266, 24 mars 2014, art. 5, II, 2°](#)) a ensuite modifié ce même texte pour ramener de dix à cinq le nombre de logements situés dans l'immeuble vendu, élargissant ainsi le champ d'application du droit de préemption des locataires (V. [n° 22 et 23](#)).

9. – Texte –

À la suite de ces différentes réformes, la rédaction actuelle de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 est la suivante :

Art. 10-1 (Créé, [L. n° 2006-685, 13 juin 2006, art. 1er, I](#)). – 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 (Mot remplacé, [L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 5, II, 2°](#)) « 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 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.

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.

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.

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.

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 Ier et II du titre Ier 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 Ier 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 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 (Mot remplacé, [L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 5, II, 2°](#)) « cinq » logements.

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.

(Alinéa créé, L. n° 2009-323, 25 mars 2009, art. 63) Elles ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles à un organisme visé à l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation ni, pour les logements faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du même code, aux cessions d'immeubles à une société d'économie mixte visée à l'article L. 481-1 du même code.

Note de la rédaction – Mise à jour du 10/03/2020

9. - Modification de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975

L'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, cité au texte a fait l'objet de plusieurs modifications, à la suite des ordonnances n° 2019-770 du 17 juillet 2019 et n° 2020-71 du 29 janvier 2020, modifiant le Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence de l'ordonnance précitée du 17 juillet 2019, au dernier alinéa du II de l'article 10-1, la référence à l'article L. 351-2 du CCH figurant au dernier alinéa du II de l'article 10-1 est remplacée, à compter du 1er septembre 2019, par la référence à l'article L. 831-1 du même code. Cette version du texte restera en vigueur jusqu'au 30 juin 2021.

En outre en vertu de l'ordonnance du 29 janvier 2020 précitée, la référence à l'article L. 111-23 du Code de la construction et de l'habitation figurant à l'article 10-1, I, alinéa 2, est remplacée par un renvoi à l'article L. 125-1. Cette version du texte entrera en vigueur à compter du 1er juillet 2021.

B. - Domaine du nouveau droit de préemption par rapport aux droits de préemption préexistants

10. – Droit de préemption édicté par la loi du 6 juillet 1989 –

Le droit de préemption édicté par l'article 15, II de la loi du 6 juillet 1989 est appelé à s'exercer au terme du bail, lorsque le bailleur délivre à son locataire un congé pour vendre. Le locataire est alors placé devant l'alternative suivante : acheter ou partir. En effet s'il ne préempte pas, il sera "déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local" (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15, II). Ce droit de préemption joue donc en fin de bail, dans le cas particulier où le bailleur entend libérer l'immeuble loué en vue de le vendre et il est lié à la délivrance d'un congé.

Il s'applique d'une manière générale que la vente porte sur un logement distinct ou sur un ensemble immobilier de plus de cinq logements. Mais, dans ce dernier cas, il y a lieu de tenir compte des règles spécifiques issues des accords collectifs du 9 juin 1998 et du 16 mars 2005 (V. *JCI Notarial Formulaire, V° Préemption, fasc. 430*), ainsi que de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975.

11. – Droit de préemption institué par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975. –

À la différence du précédent, le droit de préemption du locataire institué par l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 s'exerce dans le cas où le bailleur vend « occupé », en conservant le locataire dans les lieux. Il suppose que le propriétaire divise son immeuble en lots de copropriété. Il devra faire une offre de vente aux locataires (ou occupants de bonne foi) des appartements correspondants à ces lots, mais ceux-ci ne bénéficieront d'un droit de préemption qu'à une unique occasion : lors de la première vente après la mise en copropriété de l'immeuble.

Là encore, il s'applique d'une manière générale, et non pas seulement lorsque l'immeuble concerné comprend plus de cinq logements.

12. – Droit de préemption institué par la loi du 13 juin 2006 –

Le droit de préemption créé par la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 précitée, figurant à l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975, se distingue des précédents à plusieurs titres :

- il ne s'applique que dans le cas où un immeuble est vendu en son entier ("*dans sa totalité et en une seule fois*", V. n° 24). Il intervient donc, à la différence du précédent, non plus après division de l'immeuble mais indépendamment de celle-ci, le plus souvent en amont de la mise en copropriété. Il se distingue nettement du droit de préemption prévu par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 qui exclut tout droit de préemption du locataire en cas de vente d'un bâtiment entier ou de l'ensemble des logements de ce bâtiment (L. n° 75-1351, 31 déc. 1975, art. 10, III) ;
- il ne peut jouer que lorsque cet immeuble comporte plus de cinq logements (V. n° 22) mais son champ d'application n'est pas limité à celui des accords collectifs du 9 juin 1998 et du 16 mars 2005 (V. *JCI Notarial Formulaire, V° Préemption, fasc. 430*).

II. - Vente d'immeuble

13. – Nous évoquerons tout d'abord les conditions d'application du droit de préemption (A), puis les cas dans lesquels il ne s'applique pas (B), avant d'étudier son mécanisme (C).

A. - Conditions d'application du droit de préemption

14. – Inventaire –

Pour que le droit de préemption régi par l'article 10-1, I, A, alinéa 1er de la loi du 31 décembre 1975, institué par la loi du 13 juin 2006, puisse jouer, les diverses conditions suivantes doivent être réunies :

- il doit y avoir « vente » ;
- la vente doit porter sur « un immeuble » ;

- l'immeuble vendu doit être affecté à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel ;
- cet immeuble doit comprendre plus de cinq logements ;
- l'immeuble doit être vendu « dans sa totalité et en une seule fois ».

1° Application en cas de vente

a) Notion de « vente »

15. – Interprétation stricte du texte –

Aux termes de l'article 10-1, I, A, alinéa 1er de la loi du 31 décembre 1975, le droit de préemption institué par la loi du 13 juin 2006 ne joue qu'en cas de « vente ».

D'une manière générale, parce qu'ils portent atteinte au droit de disposer du bailleur, en lui enlevant la liberté de choisir la personne de l'acquéreur, et au principe de la libre circulation des biens (V. G. Pillet : *Rép. civ. Dalloz, V° Préemption et retrait*, 35), les textes instituant un droit de préemption doivent être interprétés strictement (C. Saint-Alary-Houin, *Le droit de préemption*, LGDJ 1979, n° 399). Il n'est donc pas justifié d'appliquer le droit de préemption prévu par tel ou tel article à des opérations autres que celles qu'il vise expressément, au prix d'une interprétation analogique.

Interprétant la formule utilisée par l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 (*"préalablement à la conclusion de toute vente"*) la majorité de la doctrine en a d'ailleurs déduit que seule la vente prise au sens strict pouvait donner ouverture au droit de préemption prévu par ce texte (V. *JCI, Notarial formulaire, V° Préemption, fasc. 450*). Ce raisonnement peut être ici transposé. Le droit de préemption édicté par l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 ne peut être étendu que de manière tout à fait exceptionnelle, soit à des opérations qui, bien que non qualifiées de « vente », méritent cette qualification, soit à des actes qui constituent en réalité une vente, mais qui ont été frauduleusement qualifiés d'une autre manière pour empêcher le locataire de préempter (V. les développements figurant au *JCI, Notarial Formulaire, V° Préemption, fasc. 450*).

Ainsi par exemple, si l'immeuble loué est apporté en société et que l'apporteur cède ensuite les titres reçus en contrepartie de son apport peu de temps après celui-ci, il pourra être démontré que cet apport, dénué d'*affectio societatis*, a pour seul but de contourner la loi et que l'ensemble de l'opération avait un caractère frauduleux (*Principaux apports de la loi Aurillac, par le Département immobilier du Cabinet Lefevre-Pelletier et associés : Rev. loyers 2006, p. 313*).

Conformément à ce principe d'interprétation stricte, la Cour de Paris a refusé d'appliquer l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 dans le cas de fusion par absorption de la société bailleuse par une autre société, considérant que cette opération ne pouvait être assimilée à une vente au sens du texte précité (CA Paris, 3e ch., 2 févr. 2012 : *JurisData n° 2012-001667 ; Loyers et copr. 2012, comm. 96, note B. Vial-Pédroletti*). Peu importe la qualité du vendeur : la loi s'appliquera qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, d'une personne publique ou d'une personne privée (*Principaux apports de la loi Aurillac : préc., p. 313*).

16. – Cas des adjudications –

La loi est muette sur le cas des adjudications. Si l'on se réfère à l'adage, « *ubi lex non distinguit* », on est amené à conclure que l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975, qui est applicable d'une façon générale en cas de « vente », doit jouer aussi bien en cas de vente amiable qu'en cas de vente judiciaire, qu'elle soit volontaire ou forcée. Encore faudrait-il, toutefois, limiter l'application de ce texte aux seules adjudications qui présentent effectivement le caractère d'une vente, et non pas d'une opération de partage.

Mais, comme on l'a observé, l'absence de régime dérogatoire analogue à celui prévu par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 (V. *JCI, Notarial Formulaire, V° Préemption, fasc. 450*) fait qu'en pratique le mécanisme du nouveau droit de préemption est, à défaut d'adaptation légale, incompatible avec celui des enchères publiques (*Principaux apports de la loi Aurillac : préc. n° 15, p. 313. – B. Vial-Pédroletti, La protection renforcée des locataires lors de la vente de plus de 10 logements dans un même immeuble : Loyers et copr. 2006, comm. 9*). On s'est demandé s'il ne faudrait pas alors, pour pallier les lacunes de la loi, que le cahier des charges de l'adjudication impose aux futurs enchérisseurs de proroger les baux en cours s'ils deviennent adjudicataires (*Principaux apports de la loi Aurillac, préc. – B. Vial-Pédroletti, préc., n° 12*) : c'est la solution préconisée par le rapport parlementaire d'information présenté par Jean Tiberi et Christophe Caresche (V. *Rapport d'information préc. n° 4, p. 12 et s.*).

b) Ventes non concernées

17. – Loi du 25 mars 2009 –

L'article 63 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 (JO 27 mars 2009) a modifié l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975, qui est le siège de la matière, en précisant dans un nouvel alinéa de son II, que sont exclues du champ d'application de ce droit de préemption :

- les cessions d'immeubles à un organisme visé à l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire les organismes d'HLM mentionnés par ce texte (offices publics de l'habitat, sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, sociétés anonymes coopératives de production, sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré et fondations d'habitations à loyer modéré) ;
- et, pour les logements faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du même code, les cessions d'immeubles à une société d'économie mixte visée à l'article L. 481-1 du même code.

Cette mesure a été prise « compte tenu des garanties dont disposent les locataires des immeubles appartenant à un organisme HLM ». L'objectif du législateur a été de « faire gagner du temps et de supprimer des formalités inutiles » (*Rapp. AN Doc. n° 1357, art. additionnel après l'art. 20*).

2° Usage de l'immeuble vendu

18. – Difficultés d'interprétation –

L'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 ne s'applique qu'aux immeubles "à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel". Ce texte peut donner lieu à plusieurs difficultés d'interprétation : que faut-il entendre par le terme « usage d'habitation » ? Que recouvre l'usage mixte « d'habitation et professionnel » ? Qu'en est-il de l'immeuble à usage mixte commercial et d'habitation ?

19. – Immeuble à usage d'habitation –

Le terme « d'usage d'habitation » est très vague. Si on le prend à la lettre, on constate que la loi est alors susceptible d'accorder une protection inattendue aux locataires qui n'ont dans l'immeuble qu'un pied-à-terre, à ceux qui louent un logement meublé, ou encore aux sociétés qui louent des logements pour l'usage de leur gérant ou d'un membre de leur personnel (*Les droits de préemption du locataire d'habitation, préc. n° 6*). Ne faut-il pas réserver la protection légale aux seuls locataires occupant leurs logements à titre de résidence principale ? On observera que l'article premier du décret n° 77-742 du 30 juin 1977 pris pour l'application de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 réserve pour sa part l'exercice du droit de préemption au locataire ou occupant de bonne foi « occupant effectivement les lieux ».

La cour de Paris a estimé que l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 avait seulement pour but de protéger les personnes physiques locataires. Il ne joue pas lorsqu'un appartement a été pris à bail par une personne morale pour servir de logement de fonction (*CA Paris, 3e ch., 2 févr. 2012 : JurisData n° 2012-001667 ; Loyers et copr. 2012, comm. 96, note B. Vial-Pédroletti*).

Le rapport parlementaire d'information présenté par Jean Tiberi et Christophe Caresche considère « qu'il serait sans doute possible d'apporter le même type de restriction [que celle figurant à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975] en ce qui concerne les bénéficiaires du droit de préemption [...] sans affaiblir ni l'intention du législateur ni la portée du dispositif » (*Rapport d'information préc. n° 4, n° 2, p. 12*).

20. – Immeuble à usage mixte d'habitation et professionnel –

La finalité de la loi est de protéger le locataire contre le risque de perte de son logement. Dès lors, le législateur a limité son champ d'application aux seuls cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel.

Il en est de même pour les autres droits de préemption bénéficiant au locataire : droit de préemption résultant de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, ou de l'article 15, II de la loi du 6 juillet 1989.

La référence à l'usage mixte « professionnel et d'habitation », a longtemps suscité des difficultés, tenant à l'absence dans notre droit locatif d'une définition de l'usage « professionnel » (*V. JCI, Notarial Formulaire, V° Bail d'habitation et à usage mixte, fasc. 4 ou JCI, Géomètre expert – Foncier, fasc. 90*). Pour éclairer cette notion, il était possible de se référer à l'article 1er de la loi du 1er septembre 1948, qui définit les locaux à usage professionnel comme étant ceux "sans caractère commercial ou industriel ou ne relevant pas du statut du fermage" ou encore à l'article L. 631-7 du Code de la construction et d'habitation qui vise la "profession qui ne puisse à aucun moment revêtir un caractère commercial". Sont donc essentiellement concernées les activités des professions libérales, réglementées ou non, qui, sur le plan de la protection sociale, correspondent au statut des travailleurs non-salariés.

L'article 29 de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 (*JO 23 mars 2012*) donne une définition des professions libérales :

Les professions libérales groupent les personnes exerçant à titre habituel, de manière indépendante et sous leur responsabilité, une activité de nature généralement civile ayant pour objet d'assurer, dans l'intérêt du client ou du public, des prestations principalement intellectuelles, techniques ou de soins mises en œuvre au moyen de qualifications professionnelles appropriées et dans le respect de principes éthiques ou d'une déontologie professionnelle, sans préjudice des dispositions législatives applicables aux autres formes de travail indépendant.

Si le bail consenti à un professionnel libéral est incontestablement concerné, il faut savoir qu'il existe une tendance à considérer que tous les baux consentis pour l'exercice d'une activité économique sont de nature « professionnelle » (*V. JCI, Notarial Formulaire, V° Bail, fasc. 48*), ce qui peut laisser planer une incertitude quant au domaine d'application de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 précité.

21. – Immeuble à usage mixte commercial et d'habitation –

Doit-on assimiler les locaux à usage mixte commercial et d'habitation à ceux affectés à usage mixte d'habitation et professionnel ? On a fait valoir que cette exclusion serait regrettable car « elle pénaliserait les locataires titulaires d'un bail à usage d'habitation » (*Rapport d'information, préc. n° 4, n° 1 p. 11*). Mais le principe d'interprétation stricte (*V. n° 15*) exclut toute application extensive du texte (en ce sens, *E. Jubault, Le nouveau droit de préemption au profit du locataire, L. n° 2006-685, 13 juin 2006 : JCP N 2007, n° 19, 1173, note 8* – contra, *C. Fénardon, Application et articulation des droits de préemption du locataire d'habitation : JCP N 2007, 1194, n° 67*). Comme l'admet le rapport précité, si l'on veut réparer ce que certains considèrent comme une « lacune », la solution ne peut venir que de la loi. On observe néanmoins que la pratique fait le plus souvent une application extensive du texte, en ne distinguant pas locaux professionnels et commerciaux, dans la mesure où la sanction encourue d'annulation de la vente (*V. n° 66 et 73*) est sans commune mesure avec la charge, somme toute acceptable, de prorogation des baux (*V. n° 35 et 36*).

3° Nombre de logements compris dans l'immeuble vendu

22. – Plus de cinq logements –

Dans sa rédaction initiale, le projet de loi prévoyait d'appliquer le nouveau dispositif à tout immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, quel que soit le nombre de logements que comportait cet immeuble. Cette solution présentait l'inconvénient de soumettre au droit de préemption nouvellement institué les très petits immeubles de rapport détenus par des personnes physiques, alors même que l'objectif du texte était de mettre fin aux pratiques décrites comme spéculatives des investisseurs institutionnels dont les immeubles sont constitués en général de plusieurs dizaines de logements (*V. Rapport de M. Laurent Bétaille au nom de la commission des lois : Doc. Sénat, préc. n° 4*).

Aussi le texte a-t-il fixé un seuil. Les informations recueillies faisant apparaître que 94,5 % des bailleurs personnes physiques possédaient un parc locatif inférieur à cinq logements, ce seuil a tout d'abord été fixé à ce chiffre, et finalement à dix logements.

On a observé que ce chiffre de dix logements était également celui retenu par l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989, et par les divers accords collectifs conclus au sein de la Commission nationale de concertation (accord du 9 juin 1998 et du 16 mars 2005) ce qui donnait une cohérence à l'ensemble des textes protecteurs du locataire (*Rapport de M. Laurent Bêteille au nom de la commission des lois : Doc. Sénat, préc. n° 4, n° 266, p. 18*).

La loi dite « ALUR » (L. n° 2014-266, 24 mars 2014) a ramené à « plus de cinq logements » le seuil déclenchant l'application de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 (sur les évolutions récentes et à terme de la législation, S. Fraiche-Dupeyrat et Ph. Pelletier, *La vente par lots et la vente en bloc à l'épreuve de la loi ALUR et du projet de loi Macron : Rev. loyers 2015, p. 163*).

23. – Logements à considérer –

Le chiffre de cinq logements se réfère au nombre de logements compris dans l'immeuble et non au nombre de logements loués. Il y a lieu d'appliquer ici les solutions résultant de l'arrêt de la Cour de cassation du 5 mai 2004, intervenu pour l'interprétation de l'accord collectif de location du 9 juin 1998, reprises par l'accord collectif du 16 mars 2005 qui vise les logements « libres ou occupés » (V. *JCI Notarial Formulaire, V° Prémption, fasc. 430*).

Toutefois, il ne convient pas de prendre en compte les locaux vacants qui ne méritent pas la qualification de « logements » : ainsi lorsqu'ils ne répondent plus aux caractéristiques de la décence, par exemple en raison de leur faible surface (*D. n° 2002-120, 30 janv. 2002 – V. JCI Notarial Formulaire, V° Bail d'habitation et à usage mixte, fasc. 20 – contra, E. Jubault, préc. n° 21, note 9*). Peu importe que ces locaux aient pu par le passé être occupés.

4° Vente en totalité et en une seule fois

24. – Sens à donner à l'expression –

Le droit de préemption institué par la loi du 13 juin 2006 ne s'applique qu'en cas de vente de l'immeuble « dans sa totalité et en une seule fois ». Cette expression, considérée comme plus précise, a été substituée à celle de « vente en bloc » afin, indiquent les travaux parlementaires « qu'aucune confusion ne puisse être faite avec le régime de la vente en bloc mentionnée aux articles 1585 et 1586 du Code civil » (*Rapport de M. Laurent Bêteille au nom de la commission des lois : Doc. Sénat, préc. n° 4*). Mais sur un plan pratique, l'expression de « vente en bloc » indique bien, et de façon parlante, quelles sont les ventes que le législateur a entendu viser. La rédaction retenue exclut l'application du droit de préemption à toute vente par division d'un immeuble. Dans cette hypothèse, a-t-il été précisé, le droit de préemption applicable sera celui prévu par l'article 10, alinéa 1 de la loi du 31 décembre 1975 (*Rapport de M. Laurent Bêteille au nom de la commission des lois : Doc. Sénat, préc. n° 4*).

En conséquence, il y a lieu de considérer que la vente ne porte pas sur l'immeuble « dans sa totalité » lorsqu'une partie de l'immeuble a déjà été cédée, ou encore si le propriétaire vend l'immeuble en conservant un ou plusieurs lots (*C. Féardon, préc. n° 21, n° 48*). Si un immeuble a déjà été mis en copropriété en raison de la vente d'un lot, par exemple le pied d'immeuble à usage commercial, la loi ne s'appliquera pas quand bien même l'ensemble des locaux à usage d'habitation viendrait à être vendu en une seule fois (*Principaux apports de la loi Aurillac, préc. n° 15, p. 314*).

Mais comme l'a remarqué un parlementaire, si l'on fait une application littérale du texte, le droit de préemption ne jouera pas si un propriétaire vend une série de logements et pas les autres, ou quand il vendra en plusieurs fois : « une vente à la découpe pourra se faire en deux fois et selon trois séquences de division » (*intervention de M. Le Bouillonec : JOAN, première séance, 14 juin 2005*).

25. – Unicité ou pluralité de bâtiments –

La « vente » visée par l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 concerne-t-elle uniquement celle d'un immeuble dans son entier, ou bien également celle d'un groupe d'immeubles ou d'un ensemble immobilier ?

Dans certains cas la solution à adopter posera problème. Comment appliquer la loi dans le cas d'un immeuble composé de deux bâtiments, l'un sur rue l'autre sur cour, ou d'un ensemble immobilier formé de plusieurs bâtiments ? Devra-t-on avoir égard à la configuration des lieux ou à leur identité cadastrale (*Principaux apports de la loi Aurillac, préc. n° 15, p. 314*) ?

En ce domaine il paraît difficile d'éviter la casuistique. Si le propriétaire de deux immeubles A et B, situés sur un même tènement cadastral mais totalement indépendants, en vend un, il y a *a priori* « vente d'un bâtiment dans son entier », et l'une des conditions de l'application de l'article 10-1 est remplie. En revanche, la situation est différente si ces deux bâtiments sont accolés, et se trouvent dans un état de dépendance matérielle et fonctionnelle (s'ils sont par exemple desservis par une entrée unique, ou une chaudière collective unique, etc.) et que le propriétaire de l'ensemble en vend une partie.

B. – Exceptions au droit de préemption

26. – La loi prévoit trois exceptions ou circonstances particulières dans lesquels le droit de préemption ne s'applique pas : lorsque l'acquéreur de l'immeuble s'engage à proroger les baux en cours lors de la conclusion de la vente (1°), lorsqu'il existe un lien de parenté ou d'alliance entre vendeur et acquéreur (2°), dans le cas d'exercice de l'un des droits de préemption institués par le Code de l'urbanisme (3°) ou lorsque l'acquéreur est un bailleur social ou assimilé (4°).

1° Engagement de l'acquéreur

27. – Selon l'article 10-1, I, A, alinéa 1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, le droit de préemption institué par ce texte ne joue que dans le cas où l'acquéreur de l'immeuble ne s'engage 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 ».

Nous verrons successivement quels sont les locataires susceptibles de bénéficier de cet engagement de prorogation du bail (a), quel en est l'objet (b), quelles sont les modalités qu'il doit revêtir (c) et enfin quelles en sont les conséquences (d).

a) Bénéficiaires de l'engagement

28. – L'engagement va bénéficier aux titulaires de "contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente" Ce texte pose plusieurs problèmes.

1) Il doit y avoir « bail »

29. – L'engagement ne bénéficie qu'aux titulaires d'un contrat de bail –

L'article 10-1, I, A, alinéa 1 vise la prorogation des « contrats de bail ». Peu importe qu'il s'agisse d'un bail originaire, d'un bail renouvelé, ou tacitement reconduit, ou que ce bail ait été cédé ou encore « continué » ou transféré dans les conditions prévues par l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989. Mais encore faut-il qu'il y ait « bail ». L'engagement de prorogation ne peut donc concerner les personnes qui occupent des logements en vertu d'un titre autre qu'un contrat de bail (ainsi par exemple, lorsque le logement est accessoire à un contrat de travail ou lorsque l'occupation résulte d'un prêt à usage), ou à plus forte raison, les occupants sans droit ni titre.

Cela étant, lorsqu'il y a bail, tous les titulaires du contrat de bail bénéficient de l'engagement de prorogation et, en particulier le conjoint ou éventuellement le partenaire « passé », qui par l'effet de la loi (C. civ., art. 1751), est co-titulaire du bail.

30. – Locataire maintenu dans les lieux en vertu de la loi de 1948 –

Le texte ne parlant de proroger que les seuls « contrats de bail », qu'en est-il des locataires protégés par la loi du 1er septembre 1948 et maintenus dans les lieux ? Il est incontestable qu'ils bénéficient du droit de préemption nouvellement institué (V. n° 31). Et il semble qu'ils soient également visés par les engagements de location, dont il est indiqué qu'ils doivent "permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe".

Mais si l'on adopte cette interprétation, un problème se pose : quel peut être l'objet de l'engagement de prorogation ? Va-t-on signer avec le locataire maintenu dans les lieux un nouveau bail, d'une durée de six années ? Mais quel sera alors le statut du locataire à l'issue de ce bail ? Reviendra-t-il à son statut ancien d'occupant de bonne foi maintenu dans les lieux ? Doit-on se contenter de déclarer que pendant six années le bailleur s'interdit de contester son droit au maintien dans les lieux ?

C'est cette dernière interprétation qui paraît devoir être retenue : le bailleur s'interdira pendant un délai de six ans d'exercer l'un des droits de reprise prévus par la loi du 1er septembre 1948 (en ce sens, V. *Canu, La vente à la découpe donne naissance à un nouveau droit de préemption du locataire d'habitation : Administrer août sept. 2006, p. 27. – Principaux apports de la loi Aurillac, préc. n° 15, p. 314-315*). Mais ceci ne paraît pas l'empêcher de se prévaloir éventuellement pendant ce délai des diverses causes de déchéance du droit au maintien dans les lieux (L. 1er sept. 1948, art. 10).

2) Le bail doit être « à usage d'habitation »

31. – Contrat de bail « à usage d'habitation » –

Selon l'article 10-1, I, A, alinéa 1 de la loi du 31 décembre 1975, l'engagement de prorogation ne concerne que les "contrats de bail à usage d'habitation". Cela étant, si l'on fait une application littérale du texte, peu importe le régime locatif. Seraient donc appelés à bénéficier des engagements de prorogation de bail tous les locataires, qu'ils soient soumis ou non à la loi du 6 juillet 1989 : par exemple le titulaire d'un logement de fonction ou d'une résidence secondaire, ou d'une location meublée. On a remarqué que la loi nouvelle accordait ainsi une protection inattendue aux locataires qui n'avaient dans l'immeuble qu'un pied-à-terre, ou encore à ceux qui louaient un logement meublé ou encore aux sociétés qui louent un logement pour l'usage d'un de leurs dirigeants ou d'un membre de leur personnel (*Principaux apports de la loi Aurillac, préc. n° 15, p. 313*). Se référant à la finalité de la loi, qui est avant tout de protéger le logement du locataire, certains auteurs ont estimé que l'engagement de prorogation et la protection de la loi ne s'appliquaient qu'aux seuls baux concernant l'habitation principale du locataire (B. *Vial-Pédrotti, préc. n° 16, n° 17*). En faveur de cette opinion, on peut faire valoir que le législateur, lorsqu'il s'est préoccupé de sanctionner la violation des engagements pris par le bailleur, n'a envisagé que le seul cas de baux soumis à la loi du 6 juillet 1989 (V. n° 43). Mais le texte est général, ce qui induit que sa portée l'est aussi (le rapport parlementaire d'information précité ouvre sur ce point la voie à une réforme législative restreignant la portée du texte. – V. n° 18).

32. – Cas des baux à usage mixte, d'habitation et professionnel –

Si l'on s'en tient à une interprétation littérale du texte, on est conduit à exclure de la liste des bénéficiaires d'engagement de location les titulaires de baux à usage mixte professionnel et d'habitation. Mais cette interprétation, si elle était retenue, reviendrait à conclure que les titulaires de semblables baux pourraient bénéficier d'un droit de préemption, sans que l'acquéreur puisse se dispenser de leur adresser une notification à cette fin. Cette solution serait en pratique incohérente, et il est donc préférable de considérer que le législateur a pu commettre une inadvertance de plume : l'engagement de prorogation devra aussi porter sur les baux à usage mixte d'habitation et professionnel (V. en ce sens *Canu, préc. n° 30, p. 27. – E. Jubault, préc. n° 21, note 12 ; C. Féardon, préc. n° 21, n° 77*).

3) Le bail doit être en cours

33. – Notion de « bail en cours » –

On doit considérer qu'un bail est « en cours » non seulement, ce qui va de soi, avant l'expiration de la durée du bail initial ou du bail renouvelé convenue, mais également lorsqu'il se poursuit par tacite reconduction.

En revanche, le bail n'est plus « en cours » lorsque le locataire a reçu congé, et que la vente se situe après la date d'échéance du congé (*Principaux apports de la loi Aurillac, préc. n° 15, p. 315. – V. Canu, préc. n° 30, p. 27*). Il en est de même, et à plus forte raison, lorsque le bail a été résilié par une décision de justice passée en force de chose jugée.

4) Le bail doit être en cours à la date de conclusion de la vente

34. – Baux en cours « à la date de conclusion de la vente » –

Par "date de conclusion de la vente", on pourrait entendre, dans une première interprétation, la date à laquelle la vente est devenue définitive. Cette date n'est pas nécessairement celle de la signature de l'acte authentique. La vente est « conclue » lorsque toutes les conditions dont est assorti l'avant-contrat ont été levées. En raison de l'effet rétroactif des conditions, au demeurant rarement stipulé, cette date peut-être largement antérieure à celle de la signature de l'acte authentique de vente.

Cependant les premiers commentateurs ont estimé que par "date de conclusion de la vente" il fallait entendre la date à laquelle la vente se concrétisait par un écrit authentique (*Principaux apports de la loi Aurillac, préc. n° 15, p. 315. – V. Canu, préc. n° 30, p. 27*). La solution est préférable sur un plan pratique car la détermination de cette date est aisée et ne pose pas de problème particulier.

b) Objet de l'engagement

35. – Prorogation des baux –

L'engagement que doit prendre l'acquéreur a pour objet de « proroger » les contrats de bail « en cours ». La prorogation se traduira en conséquence par un report du terme.

Si le terme est déjà advenu et que le contrat se poursuit par tacite reconduction et pour une durée indéterminée (ce cas ne peut se présenter que dans l'hypothèse de baux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel non soumis à la loi du 6 juillet 1989), il ne paraît pas conforme à la volonté du législateur d'envisager une prorogation rétroactive à la date d'expiration du bail antérieur à durée déterminée. Puisque la loi a voulu assurer au locataire une durée de présence dans son logement de six années à compter de la date de la vente, la prorogation aura donc aussi pour point de départ la date à laquelle la vente sera devenue définitive.

36. – Durée de la prorogation –

La durée de la prorogation du bail doit être telle qu'elle permette au locataire « de disposer » (c'est-à-dire de « bénéficier ») "du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente". Il ne s'agit donc pas d'augmenter de six ans la durée de chacun des baux en cours. Par l'effet de cette disposition, les baux qui arrivent à échéance à des dates diverses seront prorogés pour des durées différentes, dont le terme sera identique pour tous (*V. Canu, préc. n° 30, p. 27. – E. Jubault, préc. n° 21, n° 10. – Principaux apports de la loi Aurillac, préc. n° 15, p. 315*). Ainsi, lorsque la durée du bail restant à courir sera de dix-huit mois, la prorogation sera de quatre ans et demi ; si la durée restant à courir est de cinq ans, la prorogation sera d'un an, etc. Par l'effet de cette disposition, le terme extinctif de tous les baux en cours va survenir à la même date, six ans après l'acquisition de l'entier immeuble (*Principaux apports de la loi Aurillac : préc. n° 15, p. 315*).

c) Modalités de l'engagement

37. – Engagement personnel –

En parlant de la « liste des locataires concernés » par l'engagement de location, le texte montre clairement que l'engagement pris par le vendeur a un caractère purement personnel aux locataires en place, ce qui résulte d'ailleurs des travaux préparatoires. Il fait naître un « droit personnel, attaché au seul locataire en place » (*Rapport de M. Decocq au nom de la Commission des lois : Doc. AN n° 2749*). La formule se différencie ainsi de celle envisagée en premier lieu et consistant à faire prendre par le vendeur un « engagement de maintien [des logements concernés] sous statut locatif ».

L'une des incidences est que, si le locataire quitte ultérieurement les lieux, le locataire qui lui succédera ne pourra pas se prévaloir de cet engagement, qui deviendra caduc (en ce sens, *E. Jubault, préc. n° 21, n° 11*). Le bailleur retrouvera sa liberté et pourra donc le congédier, dans la mesure où le régime locatif auquel il se trouve soumis le permet. Il faut cependant réserver le cas où le bailleur a pris un engagement de louer pendant six ans, en contrepartie de l'octroi d'un régime fiscal de faveur (*V. n° 74 à 78*).

Mais il semble qu'il faille distinguer cette situation (départ anticipé du locataire) du cas où le bail est régulièrement cédé avant le terme fixé par l'engagement de prorogation, ou encore du cas où il est « continué » ou transféré (*L. n° 2006-685, 6 juill. 1989, art. 14*) : le ou les ayants cause du locataire d'origine pourront alors se prévaloir de l'engagement du bailleur.

38. – Engagement inséré dans l'acte authentique de vente –

L'acte authentique de vente doit contenir l'engagement de prorogation des baux en cours, souscrit par l'acquéreur. L'engagement doit être sans équivoque et de nature à engager pleinement l'acquéreur. À défaut en effet d'un tel engagement, le droit nouveau de préemption des locataires aurait dû être mis en œuvre et la sanction est alors drastique : la nullité de la vente de l'entier immeuble (*V. n° 66*).

39. – Liste des locataires –

L'article 10-1, I, A, alinéa 1 de la loi exige que "la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail" figure aussi dans l'acte authentique de vente. Cette obligation, ajoutée au cours du débat parlementaire, appelle plusieurs observations.

Le texte ne parle que des « locataires ». Mais il faut prendre garde au fait que le titulaire du droit au bail, appelé à bénéficier, en tant que tel, de l'engagement de prorogation prévu par la loi n'est pas seulement le locataire en titre. Ainsi, lorsque le bail a été consenti à une personne mariée, ou, dans certains cas, à une personne « pacsée », le droit au bail est commun à ses co-titulaires (*C. civ. art. 1751*).

La formule choisie posera un problème à la pratique, en l'absence de publicité de cet engagement (compte tenu de sa nature, il n'est pas assujéti à la publicité foncière). À moins d'admettre – ce qui est dans la logique de la loi – qu'il doit être obligatoirement porté à la connaissance des locataires, ces derniers ne peuvent en être informés qu'en demandant au service de la publicité foncière une copie de l'acte de vente. Ils pourront alors s'en prévaloir en considérant qu'il s'agit d'une stipulation pour autrui.

Le texte invite à établir une « liste » des locataires, ce qui exclut l'utilisation d'une formule générale au terme de laquelle l'acquéreur s'engagerait à proroger les « baux à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente ». Mais que se passera-t-il alors si l'un des locataires appelé normalement à bénéficier de cet engagement ne figure pas dans la liste ?

La solution doit être de reconnaître au locataire omis le droit à prorogation du bail, l'engagement général de prorogation des baux pris par l'acquéreur venant ainsi pallier le caractère lacunaire de la liste. Corrélativement la solution consolide la validité de la vente intervenue sans que le droit nouveau de préemption des locataires ait été mis en œuvre.

Que se passe-t-il à l'inverse si la liste mentionne par erreur un locataire, par exemple d'un local à usage professionnel exclusif, qui ne devrait pas bénéficier du droit à prorogation ? La réponse paraît largement dépendre de la rédaction de l'acte de vente : si aucune réserve contractuelle n'apparaît à ce propos, le locataire mentionné par erreur devrait bénéficier du droit à prorogation.

Se pose enfin la question de déterminer où doit figurer la liste des locataires : dans l'acte lui-même en raison de l'exigence littérale du texte ("*l'acte authentique de vente qui contiendra la liste des locataires (...)*") ou en annexe à celui-ci ? Un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation, en date du 12 novembre 2015 (*Cass. 3e civ., 12 nov. 2015, n° 14-25.129 ; JurisData n° 2015-025204*), tranche la question en décidant que « la liste des locataires [a] été régulièrement annexée à [l']acte dont elle [fait] partie intégrante ».

40. – Engagement unilatéral –

Si la loi précise que l'acquéreur doit s'engager à proroger les contrats de location concernés (*V. n° 28 à 34*), elle n'indique à aucun moment que cet engagement doit être accepté par les locataires. Ils n'ont pas, au moins à ce stade, à être informés (*V. Canu, préc. n° 30, p. 27*). L'engagement a donc un caractère purement unilatéral (*Principaux apports de la loi Aurillac, préc. n° 15, p. 316*), même s'il constitue une stipulation en faveur des locataires.

Si l'on prend le texte à la lettre, l'acquéreur et nouveau bailleur pourrait donc se contenter de mentionner dans l'acte son engagement de prorogation, en laissant les choses en l'état. Mais cette interprétation ne paraît pas conforme à l'esprit de la loi. En effet dans le système adopté, le législateur subordonne l'absence de droit de préemption du locataire à l'engagement de prorogation des baux pris par l'acquéreur. On a peine à admettre que le droit de préemption du locataire, qui est de principe, pourrait être ainsi éliminé par un engagement du bailleur qui ne se traduirait par aucune prorogation effective des baux, faute d'avoir été porté à la connaissance des locataires et accepté par eux. Il paraît être dans la logique de la loi que cet engagement se traduise, à tout le moins par une information des locataires, et le plus souvent par une proposition effective de prorogation des baux, faite par le bailleur aux locataires concernés, sur laquelle ils auront à prendre position (*V. n° 41*). En pratique il a été conseillé à l'acquéreur de porter l'engagement à la connaissance du locataire, dans le cadre de la notification qu'il est tenu d'effectuer pour se faire connaître, en application de l'article 3, alinéa 17 de la loi du 6 juillet 1989 (*E. Jubault, préc. n° 21, n° 11*).

d) Conséquences de l'engagement

41. – Suites données par le locataire –

Le locataire peut accueillir de plusieurs manières la proposition de prorogation de bail qui lui est faite par l'acquéreur en raison de l'engagement qu'il a souscrit dans l'acte de vente (*Principaux apports de la loi Aurillac, préc. n° 15, p. 316*).

Il peut tout d'abord la refuser, par exemple s'il envisage de quitter les lieux, ou s'il préfère recevoir un congé en vue de la vente à la date initiale d'expiration du bail, ce qui lui permettra d'exercer plus tôt son droit de préemption, ou encore s'il préfère bénéficier de la reconduction tacite du bail, par exemple si celui-ci est à moins de six mois de son échéance. Dans tous ces cas sa volonté prévaudra. Le bailleur ne peut en effet lui imposer de modifier son bail en cours.

Le locataire peut rester passif, ce qui va laisser subsister un flou juridique sur la situation locative de l'immeuble. Le locataire peut ultérieurement en tirer profit en soutenant qu'il n'a pas accepté la prorogation. Ainsi, dans le cas d'un bail expirant deux ans après l'acquisition, la prorogation aurait pour effet d'augmenter cette durée de quatre ans, mais la reconduction tacite au bout de deux ans s'opérerait pour six ans, portant ainsi la durée d'occupation à huit ans, ce qui constitue une solution favorable pour le locataire.

Enfin le locataire peut demander que la prorogation soit constatée par voie d'avenant au bail. C'est la solution qui devrait être systématiquement recherchée.

Conseil pratique

À la suite de l'engagement pris par lui, l'acquéreur sera avisé d'écrire à chaque locataire pour l'informer de cet engagement, et lui proposer la signature d'un avenant, en indiquant qu'à défaut, le locataire sera réputé avoir refusé la prorogation du bail en cours. Cette solution paraît concilier l'engagement de l'acquéreur et la volonté du locataire de ne pas modifier le bail en cours. En aucun cas bien entendu, le refus de prorogation du bail par le locataire ne fait naître au profit de celui-ci le droit de préemption institué par la loi, que l'engagement de prorogation souscrit par l'acquéreur a définitivement écarté.

42. – Lien entre l'engagement et la vente –

On s'est interrogé sur le sort de l'engagement de prorogation dans le cas où la vente serait résolue (par exemple pour non-paiement du prix), annulée (pour vice du consentement) ou rescindée pour lésion. La conséquence logique paraît être que l'engagement de prorogation deviendra par le fait même caduc, dès lors qu'il ne présente « aucune autonomie juridique par rapport à la vente elle-même » (*Principaux apports de la loi Aurillac, préc. n° 15, p. 316*).

43. – Impossibilité de donner congé –

La loi du 13 juin 2006 a modifié l'article 15, II de la loi du 6 juillet 1989, en indiquant qu'était "nul de plein droit" le congé pour vendre délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné à l'article 10-1, A, alinéa 1 de la loi du 31 décembre 1975.

On observera que le législateur n'a prévu cette sanction que pour les seuls congés délivrés par référence et dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989, ce qui pourrait laisser entendre que les engagements de prorogation ne viseraient eux-mêmes, contrairement à ce qui a été dit plus haut (V. n° 31), que les seuls baux entrant dans le champ d'application de cette loi.

Cependant, une action en résiliation du bail, ou la mise en jeu de la clause de résiliation de plein droit n'est pas pour autant exclue.

2° Lien de parenté ou d'alliance entre vendeur et acquéreur

44. – Renvoi –

Le nouveau droit de préemption n'est pas applicable « lorsque la vente intervient entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus » (L. n° 75-1351, 31 déc. 1975, art. 10-1-II, al. 1).

Cette exception à l'exercice du droit de préemption étant identique à celle prévue par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, il sera ici renvoyé au commentaire de ce texte (V. *Notarial Formulaire, V° Préhension, fasc. 450*).

3° Exercice d'un droit de préemption prévu par le Code de l'urbanisme

45. – Selon l'article 10-1, II de la loi du 31 décembre 1975, les dispositions relatives au droit de préemption du locataire édicté par l'article 10-1, I "ne sont pas applicables en cas d'exercice de l'un des droits de préemption institués par le titre Ier du livre II du Code de l'urbanisme".

Il résulte des travaux préparatoires que ce texte a pour but de « d'assurer la priorité des droits de préemption reconnus aux personnes publiques par le Code de l'urbanisme » et en particulier :

- le droit de préemption urbain régi par les articles L. 210-1 à L. 216-1 du Code de l'urbanisme ;
- le droit de préemption applicable à dans le cadre des zones d'aménagement différé nouveau régime (C. urb., art. L. 210-1 à L. 216-1) ou les zones d'aménagement différé (ZAD) ancien régime (soumises aux anciens articles du Code de l'urbanisme maintenus à titre transitoire).

Dans la formulation retenue, le droit de préemption nouvellement institué au profit du locataire ne pourra pas être exercé dans le cas où la commune déciderait de mettre en œuvre l'un des droits de préemption susvisés. Le droit de préemption reconnu au locataire ne pourra intervenir que dans l'hypothèse où l'un de ces droits n'aura pas été exercé par la personne publique (*Rapport de M. Laurent Bêteille au nom de la commission des lois : Doc. Sénat, préc. n° 4*).

4° Acquisition réalisée par un bailleur social ou assimilé

46. – Renvoi –

Comme nous l'avons vu (V. n° 17) diverses cessions d'immeubles, intervenant au profit d'organismes du secteur social sont exclues du champ d'application du droit de préemption objet de notre étude. Il s'agit d'une nouvelle exception au droit de préemption, instituée par la loi du 25 mars 2009, au motif que la personne de l'acquéreur offre aux locataires des garanties suffisantes (V. n° 17).

C. - Mécanisme

47. – La mise en œuvre du droit de préemption implique, en principe, une notification à la commune (1°) et, bien entendu, une notification au locataire (2°).

1° Notification à la commune

48. – Texte –

Selon l'article 10-1, I, B de la loi du 31 décembre 1975 :

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 Ier et II du titre Ier 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.

a) Objet de la notification

49. – Principe –

Préalablement à la conclusion de toute vente portant sur un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de cinq logements, et entrant dans le champ d'application du droit de préemption édicté par l'article 10-1, I, A de la loi du 31 décembre 1975, la loi impose de communiquer au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble "le prix et les conditions de la vente". "Le prix et les conditions concernent la vente de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois".

Selon le texte, cette communication doit être effectuée par « le bailleur ». Mais on peut observer à ce propos que le bailleur n'est pas nécessairement celui qui procède à la vente. Il suffit d'envisager le cas où l'immeuble est grevé d'usufruit. Le bail aura été consenti par l'usufruitier, mais celui-ci n'aura pas, à lui seul, le pouvoir de vendre. On retiendra donc qu'il s'agit plutôt du propriétaire ou du vendeur.

50. – Exception –

La notification au maire de la commune (V. n° 48) n'a pas à être effectuée lorsque l'immeuble est soumis à l'un des droits de préemption institués par les chapitres I et II du titre I du livre II du Code de l'urbanisme. La déclaration préalable faite en ce cas au titre de l'article L. 213-2 du même code (déclaration d'intention d'aliéner) vaut « communication » au sens de l'article 10-1-I-B de la loi du 31 décembre 1975. Elle comporte en effet obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée. Une nouvelle notification au maire du prix et des conditions de la vente serait en conséquence redondante au regard des exigences de ce texte.

b) Suites de la notification

51. – Création d'un nouveau motif de préemption par la commune –

La loi du 13 juin 2006 précitée a inséré dans le Code de l'urbanisme un article L. 210-2 nouveau ainsi rédigé :

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.

L'exercice par la commune des divers droits de préemption dont elle bénéficie en vertu du Code de l'urbanisme est strictement encadré de la mesure où, aux termes de l'article L. 210-1 de ce code, ces droits ne peuvent être exercés qu'en vue "de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1".

L'article L. 210-2 permet l'exercice par la commune de son droit de préemption en vue d'une finalité nouvelle : "assurer le maintien dans les lieux des locataires".

La commune sera prévenue par la notification de la déclaration d'intention d'aliéner de la situation locative de l'immeuble (un « état locatif » doit être joint à la DIA).

Mais comment appréciera-t-elle que leur « maintien dans les lieux » est menacé et qu'il y a lieu de « l'assurer » ? Ceci suppose soit qu'elle soit alertée par les locataires eux-mêmes, soit qu'elle diligente systématiquement une enquête afin de vérifier s'il est opportun ou non d'exercer son droit de préemption.

52. – Régime juridique du droit de préemption de la commune –

Il a été jugé que le droit de préemption dont bénéficie la commune en vertu de l'article L. 210-2 du Code de l'urbanisme pouvait être exercé par elle sans qu'elle ait à respecter les conditions posées par l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 et en particulier même dans le cas où l'immeuble préempté ne comportait que huit logements (CE, ss-sect. 1 et 6 réunies, 2 déc. 2011 : *JurisData* n° 2011-26 701 ; *Loyers et copr. 2012, comm. 32, note B. Vial-Pédroletti* ; *Rev. loyers 2012, p. 106, note V. Lanu.* – sur l'arrêt, confirmé, de la cour administrative d'appel de Paris du 8 juillet 2010, V. *LPA* 18 févr. 2011, p. 11, note D. Dutrieux). La solution reste valable après la réforme opérée par la loi ALUR (V. n° 22) et elle s'appliquerait dans le cas où l'immeuble vendu comporterait cinq logements ou moins.

2° Notification aux locataires

53. – La notification au locataire pose plusieurs problèmes : quels doivent être les destinataires de cette notification ? (a) Quelles en sont les modalités (b) et l'objet (c) ? Quels sont les documents à communiquer au locataire (d) ? Quelles vont être les suites de la notification (e) et quelle est la sanction applicable en l'absence de notification (f) ?

a) Destinataires de la notification

54. – Locataires et occupants de bonne foi –

La notification doit être faite "à chacun des locataires ou occupants de bonne foi" (L. n° 75-1351, 31 déc. 1975, art. 10-1, I, A, al. 1er).

En cas de colocataires, chacun d'eux doit donc recevoir une notification individuelle et séparée. Il en est de même (sauf exception, V. n° 55) lorsque le droit au bail est commun entre les époux ou entre les partenaires d'un pacte civil de solidarité (C. civ., art. 1751).

55. – Époux –

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 (L. n° 75-1351, 31 déc. 1975, art. 10-1, I, A, al. 3). On retrouve ici les termes déjà utilisés par l'article 10-1, alinéa 7 de la loi du 31 décembre 1975 et par l'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989. De même que pour l'application de ces textes, trois situations doivent être distinguées :

- le locataire était dans les liens du mariage lors de la conclusion du bail, mais il ne l'a pas fait connaître au bailleur, ni à cette époque, ni postérieurement. Dans ce cas la notification sera faite au seul locataire en titre. Elle sera de plein droit opposable à son conjoint ;
- le locataire était dans les liens du mariage lors de la conclusion du bail, ce qui a été porté à la connaissance du bailleur. Peu importe, en ce cas, que le bail ait été signé par l'un ou les deux époux. Dans tous les cas, en vertu de l'article 1751 du Code civil, la notification devra être faite à chacun d'eux ;
- le locataire s'est marié en cours de bail. Si le bailleur en a été informé, la notification doit, bien entendu, être faite aux deux époux. Si le locataire n'en a pas donné connaissance au bailleur, la notification faite au seul locataire en titre est opposable à son conjoint (pour plus de détails, V. *JCI Notarial, Formulaire, V° Prémption, fasc. 450*).

b) Modalités de la notification

56. – Formes –

La notification doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

On retrouvera ici les problèmes inhérents à ce type de notification : quelle solution adopter lorsque la notification aura été faite par lettre simple ? Faut-il la tenir pour valide lorsqu'il apparaît de manière incontestable qu'elle est parvenue au locataire ? Une notification faite par lettre recommandée sans demande d'avis de réception est-elle valable ? etc.

Mais, par ailleurs, en supposant que l'on respecte strictement la forme imposée par la loi, ceci n'évite pas les difficultés que connaît bien la pratique. Que se passera-t-il si le locataire ne retire pas la lettre recommandée ou la « refuse », ou encore s'il conteste le contenu de cette lettre, en soutenant par exemple que les documents prescrits par la loi (V. n° 62 à 64) n'y étaient pas inclus ? (sur ces difficultés, V. *JCI Notarial Formulaire, V° Prémption, fasc. 400 et 460*).

Conseil pratique

Eu égard aux enjeux, et aux incidents habituels générés par les notifications par lettre recommandée, on ne peut que conseiller fermement d'utiliser systématiquement l'acte d'huissier.

57. – Contenu de la notification –

La notification doit reproduire les termes de l'article 10-1, I, A de la loi du 31 décembre 1975, ceci « à peine de nullité ».

La sanction est la même que celles édictée par l'article 10, alinéa 5 de la loi du 31 décembre 1975. La jurisprudence à laquelle ce texte a donné lieu peut donc être ici transposée : si la notification ne comporte pas la reproduction des cinq alinéas de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, elle est nulle sans que le locataire soit contraint de démontrer l'existence d'un grief (*Cass. 3e civ., 12 mai 2004, n° 02-19.560 ; JurisData n° 2004-023636 ; Bull. civ. 2004, III, n° 109*).

c) Objet de la notification

58. – Double objet –

Le bailleur doit faire connaître 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 ;
- et l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe.

Cette référence au local que le locataire occupe laisse planer des ambiguïtés :

- il paraît justifié de conclure que l'offre du bailleur s'applique aussi bien au local principal qu'aux accessoires compris dans la location (cave, garage, etc. – V. en ce sens, *obs. B. Vial-Pédroletti, préc. n° 15*) ;
- la question de savoir si ce « local » doit être entendu comme celui qui constitue l'habitation principale du locataire, et si les locaux à usage mixte d'habitation et professionnel sont également concernés, reste posée (V. n° 31 et 32).

1) Prix et conditions de la vente de la totalité de l'immeuble

59. – Objectif poursuivi –

La notification doit d'abord faire connaître 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 ».

Ceci ne veut pas dire que le locataire dispose d'une alternative : acheter la totalité de l'immeuble ou seulement le logement qu'il occupe (V. en ce sens, *Rép. min. n° 24.092 ; JO Sénat Q, 19 avr. 2007, p. 826*). L'objectif poursuivi par le législateur est, comme l'indiquent les travaux préparatoires, d'assurer « une certaine transparence financière de l'opération », en permettant au locataire de contrôler que le prix qui lui est offert pour son logement se justifie par rapport au prix de l'immeuble en son entier (*Rapport de M. Béteille au nom de la Commission des lois : Doc. Sénat n° 4*) et qu'il n'est pas « exorbitant ou dissuasif » (*Rapport de M. Decocq au nom de la Commission des lois : Doc. AN n° 2749*).

2) Prix et conditions de la vente du logement du locataire

60. – Prix –

Les travaux préparatoires soulignent que : « le prix de vente au mètre carré du logement aux locataires devrait, en pratique, être différent de celui résultant du ratio entre le prix total de vente en bloc de l'immeuble et le nombre de mètres carrés de cet immeuble. Il devrait même lui être sensiblement supérieur. En effet, d'une part, le prix du local variera en fonction de ses caractéristiques propres (superficie, élévation, plan, état général). D'autre part le prix de vente du local intégrera nécessairement les frais supplémentaires occasionnés par la division de l'immeuble et sa soumission au régime de la copropriété : mise aux normes préalable à la division de l'immeuble, établissement d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division » (*Rapport de M. Béteille au nom de la Commission des lois : Doc. Sénat n° 4*).

Dès lors, « en aucun cas le locataire ne pourra se fonder sur un écart entre le prix proposé pour son logement et le prix de la vente en bloc ramené aux tantièmes pour exiger une baisse du prix » (*Rapport de M. Decocq au nom de la Commission des lois : Doc. AN n° 2749*). « Il n'y a donc à ce stade aucune corrélation obligatoire entre les valeurs de l'immeuble en gros et au détail » (*Principaux apports de la loi Aurillac, préc. n° 15, p. 318*).

Ces mêmes travaux préparatoires (*Rapport de M. Béteille, préc.*) rappellent que les tribunaux peuvent être appelés à sanctionner les abus résultant du fait que le prix de vente serait fixé abusivement par le bailleur dans la seule intention de mettre le locataire ou occupant de bonne foi dans l'impossibilité pratique d'exercer son droit de préemption. Cette intervention connaît d'ailleurs de nombreux précédents, dans le cadre de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 (V. *JCI Notarial Formulaire, V° Prémption, fasc. 410*) ou de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 (V. *Notarial Formulaire, V° Prémption, fasc. 460*).

61. – Offre de vente –

La notification "vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi". En indiquant que "la notification vaut offre de vente", le texte reprend les termes de l'article 10, alinéa 1 de la loi du 31 décembre 1975. Il appelle donc les mêmes commentaires (V. JCI, Notarial Formulaire, V° Prémption, fasc. 460).

d) Documents à communiquer au locataire

62. – Nature de ces documents –

La notification s'accompagne (L. n° 75-1351, 31 déc. 1975, art. 10-1, I, A, al. 2) :

- d'un projet de règlement de copropriété (V. n° 63) ;
- des résultats d'un diagnostic technique (V. n° 64).

63. – Projet de règlement de copropriété –

Le projet de règlement qui doit être notifié aux locataires est appelé à régir "les rapports entre les copropriétaires si l'un au moins des locataires ou occupant de bonne foi réalise un acte de vente" (L. n° 75-1351, 31 déc. 1975, art. 10-1, I, A, al. 2).

Le législateur a entendu ainsi prévoir le cas où l'un des locataires exercerait son droit de préemption, faisant ainsi échec à la « vente en bloc » de l'immeuble et obligeant à sa division par lots. Il faut alors, a-t-on souligné, qu'il puisse disposer d'un état descriptif de division du bâtiment répartissant la propriété de l'immeuble par lots, et indiquant la quote-part de parties communes afférentes à chaque lot. Ainsi les locataires acquéreurs potentiels pourront apprécier les charges qui leur incomberont. De plus, le règlement de copropriété est indispensable « afin de prévoir la destination, les conditions de jouissance et les règles d'administration des parties communes » (V. Rapport de M. Decocq au nom de la Commission des lois : Doc. AN n° 2364). L'idée est que le locataire puisse, « avant d'exercer son droit de préemption, prendre connaissance des droits nouveaux qui seront les siens dans l'immeuble qu'il occupe » (Rapport de M. Beteille au nom de la Commission des lois : Doc. Sénat n° 4).

Alors que la loi a précisé que "les dépenses afférentes au diagnostic technique" sont à la charge du bailleur, elle ne dit rien en ce qui concerne les frais d'établissement du règlement de copropriété. Ils seront avancés par le vendeur, mais il ne paraît pas y avoir d'obstacle de principe à ce qu'éventuellement celui-ci, par une clause de l'acte de vente, en transfère la charge sur les acquéreurs, en la répartissant au prorata des tantièmes de copropriété afférents à leurs lots (V. en ce sens, Principaux apports de la loi Aurillac, préc. n° 15, p. 319).

64. – Diagnostic technique –

Un diagnostic, prévu par l'article 10-1, I, A, doit être effectué et porter 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. « Il ne paraît pas nécessaire de procéder à un diagnostic approfondi : en effet le texte parle d'un simple constat de l'état apparent » des diverses parties d'immeubles et éléments d'équipement qui s'y trouvent visés. Seuls les résultats de ce diagnostic doivent être joints à la notification : mais rien n'empêche de notifier le diagnostic lui-même.

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, précise le texte). Ces techniciens, est-il ajouté, ne doivent avoir avec le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité ou à leur indépendance.

Les dépenses afférentes à ce diagnostic sont à la charge du bailleur, précise le texte. Il paraît en résulter que le coût ne peut pas être reporté sur le locataire. Mais ce principe est assez théorique car le vendeur calculera vraisemblablement son prix de vente en y intégrant ce coût (Principaux apports de la loi Aurillac, préc. n° 15, p. 319).

Attention : Il convient de rappeler que toute mise en copropriété d'un immeuble doit être précédée d'un diagnostic amiante et d'un diagnostic plomb lorsqu'il est prescrit par la loi (V. JCI, Notarial Formulaire, V° Copropriété, fasc. 2).

e) Suite de la notification

65. – Renvoi –

La notification a les mêmes effets que celle prévue par l'article 10 alinéa 2 de la loi du 31 décembre 1975. La seule différence est que, selon ce dernier texte, le délai dont dispose le locataire pour accepter l'offre est de deux mois, alors que, selon l'article 10-1, I, A, "l'offre de vente est valable pendant une durée de quatre mois à compter de sa réception".

Mise à part cet allongement du délai de réponse du locataire, le processus d'acceptation de l'offre est identique dans les deux textes :

- le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre 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 ;
- dans sa réponse il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, l'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.

Il sera donc renvoyé aux commentaires de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 qui peuvent être transposés (V. JCI, Notarial Formulaire, V° Prémption, fasc. 460).

f) Sanction de l'absence de notification

66. – Nullité de la vente –

La notification doit intervenir à peine de nullité de la vente « dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ». La nullité encourue n'affecte donc pas seulement la vente du logement concerné, mais celle de l'entier immeuble.

Il s'agit d'une nullité relative protectrice d'intérêts privés, qui obéit au régime de ce type de nullité et qui doit, en particulier, être invoquée dans le délai de cinq ans édicté par l'article 1304 du Code civil.

On a remarqué que malgré un amendement en ce sens non adopté, la loi n'a pas prévu de nullité pour défaut de production des documents annexes (B. Vial-Pédroletti, préc. n° 16, n° 35).

Note de la rédaction – Mise à jour du 10/03/2020

66. - Réforme du droit des contrats et des obligations

Du fait de la réforme de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, l'article 1304 relatif à la prescription de l'action en nullité est repris en partie à l'article 1144 du Code civil. Le délai de prescription de cinq ans résulte de l'article 2224 du Code civil (Table de concordance, V. JCI, Notarial Formulaire, V° Contrats et obligations, fasc. 20).

D. - Droit de préemption subsidiaire

67. – Nous examinerons tout d'abord dans quels cas s'applique le droit de préemption subsidiaire (1°), et selon quelles modalités s'opère en pareil cas l'offre de vente proposée au locataire (2°). Puis nous nous interrogeons quant aux suites de la notification effectuée (3°), et quant aux sanctions de l'absence de notification (4°).

1° Cas d'application

68. – Hypothèse prévue par la loi –

Un nouveau droit de préemption s'ouvre lorsque :

- « en raison de la vente d'au moins un logement à un locataire ou un occupant de bonne foi, l'immeuble a fait l'objet d'une mise en copropriété » ;
- et le bailleur décide de vendre à un tiers les autres lots occupés à des conditions ou un prix plus avantageux.

69. – Mise en copropriété –

Si aucun des locataires ne préempte, la vente de l'immeuble entier pourra se réaliser au profit de l'acquéreur pressenti. Et il n'y aura pas lieu de vérifier si le prix de cette vente est ou non plus avantageux que celui offert aux locataires pour leurs logements respectifs (V. n° 59).

Il en est différemment si l'un des locataires préempte, ce qui fera naître une copropriété, régie par la loi du 10 juillet 1965. La vente à des tiers acquéreurs des lots non préemptés ne peut alors intervenir à un prix ou des conditions plus avantageux que ceux notifiés aux locataires non préempteurs, sans que ceux-ci se voient offrir de nouveau la possibilité d'acquérir le logement qui leur est loué.

On a mis en évidence les inconvénients de ce droit de préemption subsidiaire, en allant jusqu'à mettre en cause la pertinence de cette procédure (Rapport d'information préc. n° 4, p. 13 et s.). En effet la personne initialement désireuse de procéder à un achat en bloc se montrera probablement peu intéressée par l'acquisition du solde des lots non préemptés. Le vendeur devra alors vendre un par un chacun de ces lots, ce qui aura pour effet de prolonger la durée déjà significative de l'opération de vente et de faire supporter au vendeur le risque de lots invendus. Dans la recherche d'une solution conciliant les intérêts du propriétaire et ceux du locataire, il a été suggéré de permettre à la personne intéressée par l'ensemble des lots non préemptés de les acquérir « sous la forme d'un lot unique de copropriété ». Cette solution permettrait à l'acquéreur du solde des lots de payer un prix proportionnellement proche de, ou équivalent au prix, initialement envisagé pour la vente en bloc. Pour le vendeur, cette solution éviterait un délai supplémentaire dû à la vente distincte de chaque logement et, le cas échéant, à la purge du droit de préemption subsidiaire. Enfin, le locataire bénéficierait d'un nouveau droit de préemption en vertu de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, lors de la vente ultérieure de son logement consécutive à la subdivision du solde des lots non préemptés. La parole est à la fois au législateur et au marché, car il est peu probable que l'acquéreur pressenti de l'immeuble en bloc ait le désir de devenir copropriétaire d'une partie de l'immeuble, serait-ce en un lot unique, chaque fois qu'il désirera réaliser des travaux avant de revendre, ce que l'existence d'une copropriété rend souvent complexe.

70. – Vente à des conditions ou un prix plus avantageux –

En évoquant le cas d'une vente à « des conditions ou un prix plus avantageux », l'article 10-1, I, A, alinéa 5 emploie les mêmes termes que ceux utilisés par l'article 15, II, alinéa 4 de la loi du 6 juillet 1989 et par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975. Les commentaires de ces textes relatifs à cette notion de conditions ou prix plus avantageux peuvent donc être ici transposés (V. JCI, Notarial Formulaire, V° Prémption, fasc. 410 et 460).

Comme on l'a remarqué, la comparaison des prix à effectuer à ce stade, pour chaque lot non préempté, amène rétrospectivement à établir une certaine corrélation entre le prix de vente de l'immeuble entier et celui des logements considérés en détail, sauf à admettre que le droit de préemption subsidiaire est appelé à être largement mis en œuvre (Principaux apports de la loi Aurillac, préc. n° 15, p. 320). C'est ce qui paraît condamner la mise en œuvre de ce droit de préemption, la pratique usant de façon quasi-systématique de la voie alternative de l'engagement de prorogation des baux (V. n° 27 à 43).

2° Modalités de l'offre

71. – Responsabilité du notaire –

Selon l'article 10-1, I, A, alinéa 5 de la loi du 31 décembre 1975, "le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi les nouvelles conditions et prix, à peine de nullité de la vente".

L'obligation ainsi impartie au notaire n'est que subsidiaire : il n'effectuera la notification que si « le propriétaire » n'y a pas préalablement procédé.

La prudence s'impose. Il sera, dans certains cas, particulièrement délicat d'apprécier si la vente intervient dans des conditions ou à un prix plus avantageux. Le notaire prendra donc soin, s'il estime que la notification est nécessaire, de vérifier que les parties en cause sont d'accord pour y procéder, et qu'elles partagent son analyse (une preuve de cet accord devrait être établie et conservée).

Si les parties estimaient ne pas devoir procéder à cette notification, de deux choses l'une :

- ou bien le notaire estimera que la vente est manifestement consentie à des conditions ou un prix plus avantageux et que la notification s'impose. Il devra alors refuser d'instrumenter, la vente ne pouvant être conclue en fraude des droits des locataires ;
- ou bien il y a doute quant à la nécessité de cette notification, et le notaire pourra alors passer outre, après établissement d'une reconnaissance de conseils donnés.

Cette notification vaut offre de vente au locataire.

La notification doit reproduire, à peine de nullité, les dispositions de l'article 10-1, I, A.

3° Suite de la notification

72. – Procédure –

L'offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception.

L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Si le locataire ou occupant de bonne foi l'accepte, il 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 (L. n° 75-1351, 31 déc. 1975, art. 10-1, I, A, al. 5 et 6).

La loi du 13 juin 2006 a, en la matière, adopté une procédure identique à celles prévues par l'article 15, II de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975. Elle appelle donc les mêmes commentaires que les textes précités (V. JCI, Notarial Formulaire, V° Prémption, fasc. 410 et 460).

4° Sanction de l'absence de notification

73. – Nullité –

La notification doit être effectuée par le notaire « à peine de nullité de la vente » (L. n° 75-1351, 10 déc. 1975, art. 10-1, I, A, al. 5 – sur le régime de l'action en nullité, V. n° 66).

E. - Dispositions fiscales

74. – Régime de faveur introduit par la loi du 13 juin 2006 –

Dans le régime de droit commun, les ventes d'immeubles sont soumises à des droits proportionnels départementaux (CGI, art. 1594, A) dont le taux, fixé par défaut actuellement à 3,80 %, est susceptible de varier entre 1,20 % et 3,80 %, selon les départements (CGI, art. 1594 D).

Outre ce droit de vente proprement dit, ces ventes d'immeubles (et mutations assimilées) donnent normalement ouverture à une imposition proportionnelle comprenant notamment une taxe additionnelle, au taux fixe de 1,60 %, perçue au profit de la commune de situation des biens ou du fonds de péréquation départemental (CGI, art. 1595 bis, 1°).

L'article 2 de la loi du 13 juin 2006 fait bénéficier d'un régime de faveur 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 nouveau droit de préemption institué par l'article 10-1 nouveau de la loi du 31 décembre 1975. Ce régime permet de réduire :

- jusqu'à 0,70 % le taux départemental des droits d'enregistrement ou de taxe de publicité foncière (CGI, art. 1594 F sexies) ;
- jusqu'à 0,50 % le taux communal de la taxe additionnelle (CGI, art. 1584 bis – V. BO Finances Publiques, 01 avr. 2015, BOI-ENR-DG-60-10-20-20150401, n° 70).

L'application de ce taux réduit n'est toutefois possible que si :

- le taux réduit est adopté par la collectivité concernée ;
- l'opération immobilière concernée consiste en une acquisition par lots de logements d'habitation occupés ;
- l'acquéreur prend l'engagement de maintenir pendant six ans le statut locatif des logements.

Ce texte n'a pratiquement pas été commenté par l'administration (V. *BO Finances Publiques*, 12 sept. 2012, *BOI-ENR-DMTOI-10-110-20120912*).

1° Première condition : fixation du taux réduit par les collectivités concernées

75. – Modalités d'application –

L'application d'un taux réduit doit faire l'objet :

- d'une décision du conseil départemental pour les droits d'enregistrement ou la taxe de publicité foncière, sans pouvoir toutefois être fixé à un taux inférieur à 0,70 % ;
- d'une décision du conseil municipal pour la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou la taxe de publicité foncière, sans pouvoir toutefois être fixé à un taux inférieur à 0,5 % ;

Toutefois, cette mesure est purement facultative et dépend du choix des collectivités territoriales qui bénéficient de la ressource.

En outre, les décisions du département et de la commune sont indépendantes l'une de l'autre. Ainsi, un conseil municipal pourra décider d'appliquer un taux réduit, qu'il fixera librement entre le seuil supérieur et le seuil inférieur, indépendamment du choix du conseil général d'appliquer un taux réduit, qui sera également fixé librement entre le seuil supérieur et le seuil inférieur.

Dans les deux hypothèses, les délibérations sont notifiées aux services fiscaux, sauf exception, avant le 31 mars de chaque année (*CGI art. 1639 A*).

Les décisions régulièrement notifiées prennent effet le 1er juin. À défaut de vote, le taux en vigueur avant la nouvelle décision est reconduit.

Au 1er juin 2015, seul le département des Hautes-Pyrénées a usé de cette faculté (taux réduit de 3,80 % au lieu du taux de 4,50 %).

2° Deuxième condition : engagement de l'acquéreur

76. – Nature de l'engagement –

L'acquéreur doit s'engager, dans l'acte d'acquisition, à affecter le logement à la location pendant une période minimale de six ans. Le délai est décompté à compter de la date d'acquisition du logement.

Ainsi, et selon le rapport de la commission des lois (*Rapport de M. Decocq au nom de la Commission des lois : Doc. AN n° 2749, p. 22*), pour bénéficier du taux réduit, l'acquéreur 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 la date d'acquisition ;
- soit, en cas de départ volontaire du locataire en place au jour de la vente, remettre en location le 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 (*L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 10*).

En tout état de cause, l'administration devra s'assurer de la remise effective sur le marché locatif de l'appartement concerné, selon des modalités qui ne sont pas actuellement précisées.

77. – Revente du lot par le nouvel acquéreur avant l'expiration de l'engagement –

Aucune disposition particulière ne prévoit les conséquences de la revente du lot avant l'expiration du délai de six ans pendant lequel le logement concerné doit être affecté à la location. Toutefois, selon le rapport de la commission des lois précité, une revente au cours de la période d'engagement devra être considérée comme une rupture de l'engagement de la part du premier acquéreur, qui perd alors sa qualité de bailleur.

Cette interprétation, qui devra toutefois être confirmée par l'administration, aurait notamment pour effet :

- pour le premier acquéreur d'entraîner l'application des sanctions prévues à l'article 1840 G ter du Code général des impôts tel qu'il est modifié par la loi du 13 juin 2006 (V. n° 78) ;
- pour le nouvel acquéreur, de ne pas être tenu par les obligations de l'ancien acquéreur et d'avoir ainsi la possibilité de disposer du bien acquis librement ;
- et dans l'hypothèse où certains baux conclus antérieurement à la seconde vente se poursuivraient normalement, de ne pas avoir l'obligation de relouer les biens pour lesquels le bail se terminerait avant l'expiration de la période de six ans.

78. – Nature des sanctions encourues –

Les sanctions applicables sont celles prévues à l'article 1840 G ter du Code général des impôts dans la nouvelle rédaction qui lui a été donnée par la loi du 13 juin 2006. Sont considérés comme une rupture d'engagement :

- le non-respect de la mise en location des logements concernés pendant la période de six ans ;
- la revente du bien dans cette même période de six ans.

Le texte dispose que, lorsqu'une exonération ou une réduction de droits d'enregistrement, de taxe de publicité foncière ou de taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la 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 de 0,40 % par mois (CGI art. 1727 III), 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 (Dr. fisc. 2006, n° 28, comm. 508).

III. - Cession de parts ou actions

79. - L'article 10-1, II, alinéa 2 de la loi rend applicables "les dispositions du I" (c'est-à-dire celles régissant les ventes d'immeubles) à certains cas de cessions de parts ou d'actions.

A. - Cas où le droit de préemption des locataires ou de la commune s'applique

80. - Cessions concernées -

Le droit de préemption institué par la loi du 13 juin 2006 est applicable dans le cas de :

- cession 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 cinq logements (L. n° 75-1351, 31 déc. 1975, art. 10-1, II, al. 2).

Les sociétés concernées sont les sociétés dites « d'attribution ». La formule utilisée, qui vise les parts ou actions portant attribution « à temps complet », exclut du champ d'application du droit de préemption les cessions concernant des parts de sociétés dites de « multipropriété » ou sociétés d'attribution à temps partagé.

B. - Cas où le droit de préemption n'est pas applicable

81. - Lien de parenté ou d'alliance -

Le droit de préemption n'est pas applicable à la cession de la totalité des parts ou actions susvisées, lorsqu'elle intervient entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus (V. n° 36).

Bibliographie

W. Altide

Loi du 13 juin 2006 relatif aux droits de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble : JCP N 2006, act. 412, p. 1123

Lefèvre-Pelletier et associés

Principaux apports de la loi Aurillac, par le Département immobilier du Cabinet d'avocats : Rev. loyers 2006, p. 313

V. Canu

La vente à la découpe donne naissance à un nouveau droit, de préemption du locataire d'habitation : Administrer août-sept. 2006, p. 26

C. Fénardon

Application et articulation des droits de préemption du locataire d'habitation : JCP N 2007, 1194

E. Jubault

Le nouveau droit de préemption au profit du locataire (L. n° 2006-685, 13 juin 2006) : JCP N 2007, n° 19, 1173

E. Guillet

Vente à la découpe, protection du locataire : Constr.-Urb. 2006, étude n° 8

Ph. Pelletier et S. Fraïche-Dupeyrat

Les baux d'habitation après la loi Alur, n° 538 à 575 : LexisNexis, 2e éd. 2015

C. Pisani

Les ventes à la découpe : JCP N 2005, n° 17, 1241

B. Raclet et R. Hallard

Les apports de la loi « Aurillac » (loi du 13 juin 2006) : Inf. rap. copr., janv.-févr. 2007, p. 29

C. Slobodansky

Division autour de la vente à la découpe : LPA 27 avr. 2005, p. 3

F. de la Vaissière

Le point sur les ventes à la découpe après la loi Aurillac, Analyse de la loi du 13 juin 2006 : AJDI 2006, p. 616

B. Vial-Pédroletti

La protection renforcée des locataires lors de la vente de plus de 10 logements dans un même immeuble : Loyers et copr. 2006. étude n° 9

Regards croisés sur la vente à la découpe

Table ronde : AJDI 2006, p. 622

Note de la rédaction – Mise à jour du 10/03/2020

Bibliographie

E. Colas

La vente d'un immeuble entier « à la découpe » : le dispositif Aurillac : JCP N 2019 n° 25, 1215

La vente d'un immeuble entier « à la découpe » : dispositifs applicables lors de la vente des lots : JCP N 2019. n° 26. 1221

La vente d'un immeuble entier « à la découpe », la délivrance des congés : JCP N 2019. n° 35. 1285

Art. 1708 à 1762 - Fasc. 134-20 : BAIL D'HABITATION. – Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989. – Congé pour vendre et droit de préemption du locataire : régime spécial (accords collectifs du 9 juin 1998 et du 16 mars 2005). – Congés pour vendre dans le cadre d'une vente par lots de plus de dix logements dans le même immeuble

JurisClasseur Civil Code

> Art. 1708 à 1762

Date du fascicule : 2 Octobre 2019

Date de la dernière mise à jour : 2 Octobre 2019

Fasc. 134-20 : BAIL D'HABITATION

. – Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989

. – Congé pour vendre et droit de préemption du locataire : régime spécial (accords collectifs du 9 juin 1998 et du 16 mars 2005)

. – Congés pour vendre dans le cadre d'une vente par lots de plus de dix logements dans le même immeuble

Béatrice Vial-Pedroletti - Docteur en droit - Maître de conférences à l'université Paul Cézanne – faculté de droit d'Aix-Marseille III

Points-clés

- **L'accord collectif du 9 juin 1998 et l'accord du 16 mars 2005, qui lui est aujourd'hui substitué**, prévoient, en cas de « congés collectifs » de vente, une protection des locataires plus étendue que celle résultant de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 (V. [n° 3 et 4](#)).
- Sont concernés uniquement **les bailleurs du secteur II et III**, tels que définis par l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986 (V. [n° 7](#)). Sont **exclus les bailleurs HLM, les SCI familiales et les bailleurs personnes physiques** (V. [n° 10](#)).
- Les accords s'appliquent en cas d'une **vente par lots de plus de dix logements dans un même immeuble** (V. [n° 16](#)). Sont décomptés **les logements occupés ou libres** (V. [n° 17](#)).
- Le bailleur doit respecter une **phase d'information préalable** des associations et des locataires (V. [n° 25](#)), avant de passer à la **phase de préemption** (V. [n° 36](#)). Il doit purger successivement deux droits de préemption ; celui de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 en notifiant une **offre de vente** (V. [n° 37](#)), puis celui de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989, en notifiant un **congé pour vendre** (V. [n° 41](#)).
- **La prorogation du bail** est prévue dans divers cas, afin de faciliter la réalisation de la vente ou les conditions du départ du locataire (V. [n° 45](#)). L'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989 a rajouté d'autres cas de prorogation, improprement dénommés « reconduction » du bail (V. [n° 49](#)).
- Le locataire qui ne peut donner suite à l'offre de vente faite par le bailleur peut proposer à ce dernier de **faire acquérir le logement par un proche** (V. [n° 54](#)).
- Le bailleur ne peut congédier le locataire sans lui faire **une offre de relogement lorsqu'il justifie d'un revenu inférieur à 100 %** (dans l'accord collectif de 2005) du plafond de ressources PLI en vigueur (V. [n° 55](#)).
- Le bailleur est tenu de **renouveler le bail dans** certaines hypothèses, liées à l'âge, à l'état de santé ou au handicap du locataire (V. [n° 57](#)).
- L'irrespect des accords collectifs donne lieu à **sanction** (V. [n° 62](#)). L'accord collectif du 16 mars 2005, à la différence de l'accord du 9 juin 1998, prévoit expressément la **nullité du congé** en cas de non-respect de ses dispositions (V. [n° 67](#)).

I. - Introduction

1. – « Vente à la découpe » et protection des locataires –

La hausse des prix sur le marché de l'immobilier conjuguée à la pratique d'investisseurs institutionnels qui sont conduits, pour des motifs naturels de gestion, à réaliser une partie de leur patrimoine de logements locatifs, en vendant par « bloc » des immeubles entiers à des opérateurs intermédiaires qui se chargent ensuite de les revendre au détail, par appartement, a été ces dernières années à l'origine d'un réel problème social.

Les locataires concernés par ces ventes ont certes des droits de préemption au stade de la vente de leurs appartements ; celui de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 qui joue lorsque le bailleur vend un logement occupé et que cette vente est la première qui fait suite à la division d'un immeuble par lots (V. [JCI. Bail à loyer, fasc. 234](#) ou [JCI. Civil Code, Art. 1708 à 1762, V° Bail à loyer, fasc. 234](#) ou [JCI. Notarial Répertoire, V° Bail à loyer, fasc. 234](#) ou [JCI. Répertoire pratique de droit privé, V° Bail à loyer, fasc. 234](#)) et celui de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 qui intervient au terme du bail, au travers d'un congé notifié par le bailleur qui vaut offre de vente (V. [JCI. Bail à loyer, fasc. 134-10](#) ou [JCI. Civil Code, Art. 1708 à 1762, V° Bail à loyer, fasc. 134-10](#) ou [JCI. Notarial Répertoire, V° Bail à loyer, fasc. 134-10](#)). Mais ces locataires n'ont souvent pas les moyens d'acheter, d'autant que les prix proposés à la revente sont plus élevés que le prix payé pour l'achat de l'immeuble entier. La mise en vente par lots « constituait pour les locataires une rupture d'autant plus traumatisante que ceux qui ne pouvaient acheter leur appartement risquaient d'en être expulsés en fin de bail » (V. [Canu, note ss Cass. 3e civ., 5 mai 2004 : Rev. loyers 2004, p. 506](#)). La pratique des ventes en bloc successives dans un court laps de temps, qui n'ont qu'une vocation spéculative, n'a fait qu'amplifier la difficulté.

2. – Protections légales et conventionnelles –

D'où une volonté politique depuis plusieurs années de renforcer la protection des locataires lors de ces opérations de grande envergure, improprement qualifiées par la pratique de « vente en bloc » et de « vente à la découpe ». Dans un premier temps, le Gouvernement a privilégié la voie contractuelle au travers des accords collectifs de location. L'article 41 de la loi du 23 décembre 1986 a créé une Commission nationale de concertation dont l'une des missions est de favoriser la conclusion d'accords entre les organisations de bailleurs et de locataires. Des accords collectifs, élaborés au sein de la Commission nationale de

concertation, peuvent ainsi être conclus pour un ou plusieurs secteurs localitifs et ils s'imposent aux organismes signataires et à leurs adhérents dès leur signature (art. 41 ter, al. 1er). Ils peuvent ensuite, à l'issue d'un mois après la publication des accords au *Journal officiel*, par voie d'avis, être rendus obligatoires par décret pour tous les logements des secteurs localitifs concernés.

Il a ensuite renforcé la protection des locataires par la loi du 13 juin 2006, dite loi « Aurillac », en créant un nouveau droit de préemption qui intervient, cette fois-ci, au stade de la vente en bloc (Sur ce droit de préemption, V. *JCI. Bail à loyer, fasc. 234* ou *JCI. Civil Code, Art. 1708 à 1762, V° Bail à loyer, fasc. 234* ou *JCI. Notarial Répertoire, V° Bail à loyer, fasc. 234*).

3. – Accords collectifs de location du 9 juin 1998 et du 16 mars 2005 –

En 1998, les associations de bailleurs et de locataires ont été réunies, à la demande du Gouvernement, pour signer un premier accord collectif de location relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation. Signé le 9 juin 1998 et rendu obligatoire par le *décret du 22 juillet 1999*, cet accord collectif a organisé un régime particulier à respecter, plus protecteur de locataires que ne l'est le régime général résultant de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 (V. *JCI. Bail à loyer, fasc. 134-10* ou *JCI. Civil Code, Art. 1708 à 1762, V° Bail à loyer, fasc. 134-10* ou *JCI. Notarial Répertoire, V° Bail à loyer, fasc. 134-10*), lorsqu'un propriétaire entend vendre plus de 10 logements dans un même immeuble. Outre une procédure d'information préalable pour « favoriser un climat plus serein entre locataires et bailleurs et permettre d'aboutir à des conditions plus satisfaisantes des transactions » (préambule de l'accord), l'accord a prévu des mesures destinées à protéger les personnes fragiles qui ne peuvent acheter.

Un deuxième accord est intervenu le 16 mars 2005, qui reprend l'essentiel des dispositifs contenus dans le premier accord, tout en accordant une protection accrue aux preneurs « fragilisés ». Il a été lui aussi étendu par un *décret du 10 novembre 2006*.

4. – Devenir de l'accord collectif du 9 juin 1998 –

Bien que l'accord du 16 mars 2005 n'ait rien dit sur le devenir de l'accord collectif de 1998, il est clair que ce dernier est voué à disparaître. Les deux accords collectifs s'appliquant aux mêmes bailleurs (tout au moins depuis le *décret du 10 novembre 2006*) et visant les mêmes opérations, il faut considérer que l'accord du 16 mars 2005 s'est aujourd'hui substitué à celui du 9 juin 1998, qui est abrogé de fait (en ce sens notamment, C. Féardon, *L'accord collectif de location du 16 mars 2005 relatif aux congés pour vente par lots aux locataires rendu obligatoire* : *JCP N 2007, n° 12, 1134, § 3*). Néanmoins, et d'un point de vue transitoire, ce premier accord reste aujourd'hui encore applicable à de nombreuses opérations, ce qui justifie que son étude ne soit pas écartée du présent Fascicule.

II. - Domaine d'application des accords collectifs

5. – Domaine restreint –

Instituant un régime spécifique par rapport au droit commun du congé pour vendre tel que résultant de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989, les accords collectifs de location ont un domaine d'application restreint : ils ne s'appliquent qu'à certains bailleurs (A) et à certaines opérations (B).

A. - Les bailleurs concernés

6. – Similitude des deux accords –

Suite aux décrets d'extension intervenus dans le cadre des accords, les bailleurs assujettis à cette réglementation spécifique des congés pour vendre sont les mêmes dans l'accord collectif du 9 juin 1998 (1°) et dans l'accord collectif du 16 mars 2005 (2°). Néanmoins l'extension à des catégories de bailleurs autre que ceux membres des organisations signataires s'étant faite à des dates différentes, l'application dans le temps de ces deux accords impose une étude distincte à cet égard.

1° Dans l'accord collectif du 9 juin 1998

7. – Bailleurs membres des organisations signataires –

Dans un premier temps, l'accord collectif ne s'est appliqué qu'aux membres des organisations de bailleurs qui l'avaient signé à savoir :

- la SCIC (Société centrale immobilière de la Caisse des dépôts) ;
- la FFSA (Fédération française des sociétés d'assurances) ;
- la FSIF (Fédération des sociétés immobilières et foncières).

Cet accord collectif de location a été publié au BOMELTT du 10 septembre 1998 par le biais d'une circulaire (OHC/DH/19 : V. le texte de cette circulaire in *JCP N 1999, n° 1, p. 16*) et a fait ensuite l'objet d'un avis au *Journal officiel* (JO 24 févr. 1999 ; *JCP N 1999, n° 12, p. 533*).

8. – Extension à de nouvelles catégories de bailleurs (D. 22 juill. 1999) –

À l'issue d'un délai d'un mois après la publication de l'accord et sans opposition de la majorité des organisations représentatives, l'accord a été rendu obligatoire par *décret n° 99-628 du 22 juillet 1999* à tous les logements des secteurs localitifs concernés, conformément à la procédure prévue par l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986.

Les secteurs localitifs II et III comprenaient à l'époque :

- en ce qui concerne le secteur II : les logements appartenant aux SEM, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, aux collectivités publiques, aux sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction et aux filiales de ces organismes autres que celles liées aux organismes d'HLM ;
- en ce qui concerne le secteur III : les logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées, aux sociétés immobilières d'investissement créées en

application de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963, aux établissements de crédit et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées aux deux alinéas ci-dessus.

Il apparaît donc qu'étaient concernés ceux que l'on dénomme les « investisseurs institutionnels », mais non pas les bailleurs privés.

9. – Suite au redécoupage par la loi du 13 décembre 2000 (Loi SRU) des secteurs locatifs définis par l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986, le secteur III a été modifié et comprend depuis lors les « logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux établissements de crédit et aux filiales de ces organismes et aux personnes morales autres que celles mentionnées aux deux alinéas précédents ».

L'accord est devenu de la sorte applicable à tous les logements appartenant à des personnes morales (Pour une critique de l'extension de l'accord à un secteur comprenant des bailleurs qui n'avaient pas participé à la concertation, V. Canu, *À propos des accords et congés collectifs : Administrer mars 2002*, p. 8), à l'exception des « sociétés civiles de famille » (V. n° 10). Il semble que le législateur ait voulu par là empêcher la manœuvre consistant, pour les sociétés d'assurances ou les établissements de crédit concernés par l'accord, à vendre l'immeuble occupé à une société exerçant l'activité de marchands de biens, pour échapper au système légal (V. Canu, *Congés collectifs et loi SRU : Administrer mars 2001*, p. 15).

10. – Bailleurs exclus –

Ne sont en définitive pas concernés par ce dispositif spécifique et restent soumis au régime général du congé pour vendre tel que fixé par l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989, les bailleurs compris dans le premier secteur locatif, c'est-à-dire les organismes d'HLM et les bailleurs du quatrième secteur, à savoir les personnes physiques et les sociétés civiles immobilières à caractère familial (constituées entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus). Les autres sociétés civiles et, a fortiori, les sociétés commerciales (SA ou SARL, titulaires d'un patrimoine immobilier locatif) sont donc assujetties à la procédure prévue par l'accord collectif du 9 juin 1998.

11. – Application dans le temps –

L'accord collectif du 9 juin 1998 est applicable aux contrats en cours (V. en ce sens pour un congé délivré en 1995 : *CA Paris, 6e ch. B, 21 févr. 2002 : JurisData n° 2002-190427 ; JCP N 2002, n° 44-45, 1595, note V. Canu*). Concernant « les opérations en cours » lors de son entrée en vigueur, le point 6-1 de l'accord prévoit que les bailleurs s'engagent à mettre en œuvre les dispositions de l'accord en tenant compte de l'état d'avancement des opérations.

Par deux arrêts récents, la Cour de cassation a pris position sur ce que pouvait être une opération de vente en cours lors de l'entrée en vigueur de l'accord.

Elle a ainsi décidé que cet accord s'appliquait alors même que la délibération décidant de procéder à la vente (qui émanait en l'espèce de la ville de Paris) est intervenue le 3 juin 1996, antérieurement à l'entrée en vigueur de l'accord (*Cass. 3e civ., 24 juin 2009, 2 arrêts, n° 08-14.731 et 08-14.732 : JurisData n° 2009-048768 ; Bull. civ. III, n° 156 ; Loyers et copr. 2009, comm. 200, obs. B. Vial-Pedroletti ; Defrénois 2009, p. 2333, note E. Savaux ; D. 2009, p. 2573, obs. A. C. Monge ; Rev. loyers 2009, p. 388, note V. Canu, confirmant CA Paris, 6e ch. C, 19 févr. 2008 : AJDI 2008, p. 394*). L'opération était en cours dans la mesure où, au jour de la signature de l'accord, l'opération de vente était déjà décidée dans son principe. Confirmée par la suite et rendue effective par la notification d'un congé au locataire, cette opération devait respecter la procédure prévue par l'accord.

De même, dans un deuxième arrêt, les juges ont estimé que l'accord est également applicable à une société commerciale qui prend la décision dès 1999 de vendre plus de dix logements dans un même immeuble, et qui notifie un congé pour vendre en juin 2004, sans que l'on puisse objecter que cet accord n'a été rendu applicable à toutes les personnes morales bailleuses que par la loi du 13 décembre 2000 (*Cass. 3e civ., 8 juill. 2009, n° 08-15.934 : JurisData n° 2009-049102 ; Loyers et copr. 2009, comm. 200, obs. B. Vial-Pedroletti*).

2° Dans l'accord collectif du 16 mars 2005

12. – Bailleurs membres des organisations signataires –

Jusqu'à la parution du décret du 10 novembre 2006, l'accord collectif du 16 mars 2005 ne s'est appliqué qu'aux bailleurs membres des organisations qui l'avaient signé, à savoir :

Parmi les membres du secteur II :

- La Fédération des sociétés d'économie mixte ;
- ICADE SA ;
- L'Association des propriétaires sociaux ;

Parmi les membres du secteur III :

- La Fédération française des sociétés immobilières et foncières ;
- La Fédération française des sociétés d'assurances.

13. – Extension par décret du 10 novembre 2006 –

Trois organisations de locataires (la CNL, la CGL et la CSF) s'étaient à l'origine opposées à l'extension de cet accord par décret, si bien que l'accord ne s'est, pendant un temps, appliqué qu'aux organisations signataires et à leurs adhérents. Mais, suite à l'intervention de la loi du 13 juin 2006 qui a facilité le régime d'extension par décret des accords collectifs, le décret n° 2006-1366 du 10 novembre 2006 (JO 11 nov. 2006) a pu rendre l'accord collectif du 16 mars 2005 obligatoire à tous les logements des deuxième et troisième secteurs locatifs définis respectivement aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986.

Sont exclus du dispositif les mêmes bailleurs que ceux énumérés à propos de l'accord collectif du 9 juin 1998 (V. n° 10).

14. – Entrée en vigueur et application transitoire de l'accord –

L'accord du 16 mars 2005 apporte les précisions suivantes sur ces points.

Il est mentionné (*accord*, 7.1) que l'accord est d'application immédiate pour toutes les opérations de vente à venir. Pour les opérations en cours au jour de sa signature, il est d'application immédiate aux phases et actes de l'opération non encore réalisés. Il a été convenu que, de façon générale, les bailleurs examineraient les dossiers au cas par cas et mettront en œuvre les dispositions du présent accord, en particulier celles concernant le traitement des cas particuliers, évoquées au point 4 de l'accord.

Il a été jugé que si un congé pour vendre a été délivré par le bailleur à son locataire, qui a entraîné la déchéance de plein droit de tout titre d'occupation sur le logement à une date antérieure à l'entrée en application de l'accord collectif du 16 mars 2005, le locataire ne peut pas revendiquer le bénéfice de cet accord (*Cass. 3e civ., 20 sept. 2006 : Rev. loyers 2006, p. 520, note B. Humblot-Gignoux*).

B. - Les opérations concernées

15. – Opérations visées par les accords de 1998 et 2005 –

Les opérations soumises à la procédure spécifique sont les mêmes dans les deux accords. Sont visées uniquement les ventes par lots de plus de dix logements dans un même immeuble (1°). Cette opération ne doit pas être confondue avec une autre opération qui consiste pour un bailleur à vendre un immeuble en entier comportant plus de dix logements, seuil récemment modifié par la *loi ALUR du 24 mars 2014* : est dorénavant visée la vente d'un immeuble comportant plus de cinq logements (2°). Cette deuxième opération relève en principe, non des accords collectifs de location, mais de la loi Aurillac du 13 juin 2006.

1° Nécessité d'une vente par lots de plus de dix logements dans un même immeuble

a) Vente par lots

16. – Vente après mise en copropriété de l'immeuble –

Étant entendu que la nécessité d'une vente exclut l'application des accords pour les actes à titre gratuit (donation), les actes déclaratifs comme le partage ou encore une cession de parts sociales, la référence aux lots dans les accords signifie que l'immeuble est vendu divisé.

Les accords collectifs visent la vente par lots de plus de dix logements sans distinguer entre une mise en copropriété récente ou ancienne. À propos de l'accord collectif de 1998, la Cour de cassation a dû résoudre la question de savoir si l'accord avait vocation à s'appliquer dans le seul cas d'un immeuble appartenant à un propriétaire unique et faisant l'objet d'une première division en lots de copropriété ou si, au contraire, il s'appliquait à toutes les ventes postérieures à la mise en copropriété. Le doute vient de ce que l'accord renvoie, pour l'offre de vente que le bailleur doit notifier aux locataires, aux modalités de forme de l'[article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975](#) qui institue un droit de préemption au profit du locataire uniquement lors de la première vente suivant la division.

Très clairement, la Cour de cassation a décidé que le domaine d'application de l'accord collectif de 1998 était plus large que celui de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 : peu importe qu'il s'agisse d'une première vente ou de toute autre vente consécutive à la division de l'immeuble ; peu importe que ce dernier appartienne ou non à un seul propriétaire (*Cass. 3e civ., 9 janv. 2008, n° 06-18.856 ; JurisData n° 2008-042187 ; Loyers et copr. 2008, comm. 54 ; Rev. loyers 2008, p. 165, obs. V. Canu*).

Cass. 3e civ., 9 janv. 2008, n° 06-18.856, préc.

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que l'accord collectif du 9 juin 1998 et le [décret du 22 juillet 1999](#) n'ont pas vocation à s'appliquer uniquement dans le cas d'un immeuble appartenant à un même propriétaire et qui fait l'objet d'une première division en lots de copropriété, et que cet accord renvoie pour l'offre de vente aux modalités de forme de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 mais pas à son champ d'application et relevé que la société Labiche n'avait pas respecté les dispositions de l'accord collectif du 9 juin 1998, la cour d'appel, appliquant les dispositions combinées de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 et de l'accord collectif, en a déduit à bon droit, abstraction faite d'un motif surabondant, que les congés étaient nuls et de nul effet ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; [...]

Bien évidemment, cette jurisprudence est transposable à l'accord collectif de 2005 dont le contenu est identique.

En revanche, l'accord collectif du 9 juin 1998 (comme celui de 2005) n'est pas applicable en cas de vente par adjudication volontaire ou forcée où la protection du locataire est assurée par la procédure prévue par l'article 10, II de la loi du 31 décembre 1975 (*Cass. 3e civ., 20 déc. 2018, n° 18-10.355, FS-P+B+I ; JurisData n° 2018-024023 ; Loyers et copr. 2019, comm. 27*).

Cass. 3e civ., 20 déc. 2018, n° 18-10.355, FS-P+B+I, préc.

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 9 novembre 2017), que la société Belles Feuilles (la société), marchand de biens, propriétaire d'un immeuble situé [...], a été placée en liquidation judiciaire ; que le liquidateur judiciaire a saisi le juge-commissaire afin d'être autorisé à procéder à la vente, par voie d'adjudication judiciaire, d'un appartement situé dans cet immeuble et donné à bail à Mme Y., et de trois caves ;

Attendu que Mme Y. fait grief à l'arrêt d'ordonner au liquidateur de procéder à la vente par voie d'adjudication judiciaire de ces locaux alors, selon le moyen :

1°/ que l'accord collectif du 16 mars 2005, applicable aux opérations de vente par lots de plus de dix logements d'un même immeuble, rendu obligatoire par le décret n° 99-268 du 22 juillet 1999, s'applique à toute vente rentrant dans ses prescriptions même en l'absence de tout congé pour vendre délivré aux locataires des logements inclus dans l'opération ; qu'en affirmant, pour juger que le liquidateur judiciaire de la société Belles Feuilles n'avait pas méconnu les droits de Mme Y., que l'ordonnance ne fait aucune référence à un congé délivré ou à délivrer à cette dernière et ne précise pas que l'immeuble doit être vendu libre de toute occupation, la cour d'appel a violé les articles 1 et 2 de l'accord collectif du 9 juin 1998 ;

2° que la procédure d'information doit être mise en œuvre par le bailleur de l'immeuble préalablement à toute décision de mise en vente consécutive à la division de l'immeuble en plus de dix logements ; qu'en affirmant que la décision ordonnant la mise en vente par voie d'adjudication des lots n° [...], à la suite de la division de l'immeuble était régulière dès lors qu'elle ne faisait pas obstacle à l'accomplissement a posteriori par M. Z. des formalités d'ordre public nécessaires au respect des droits de Mme Y., la cour d'appel a violé l'article 1er de l'accord collectif du 9 juin 1998 ;

Mais attendu que, l'accord collectif du 9 juin 1998 n'étant pas applicable en cas de vente par adjudication volontaire ou forcée, où la protection du locataire est assurée par la procédure prévue par l'article 10, II de la loi du 31 décembre 1975, c'est sans en violer les dispositions que la cour d'appel a ordonné la vente aux enchères publiques, par le liquidateur, de l'appartement donné à bail à Mme Y. ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs :

Rejette le pourvoi ;

b) Vente de plus de dix logements

17. – Calcul du seuil de dix logements –

Le seuil de dix logements doit être dépassé pour que l'accord collectif s'applique ; il faut au moins que 11 logements soient vendus. Ce seuil s'apprécie au jour de la délivrance du congé (En ce sens : *Cass. 3e civ., 5 avr. 2006, n° 04-18.398* ; *JurisData n° 2006-033059* ; *Loyers et copr. 2006, comm. 125*, qui ne tient pas compte du fait que le nombre d'appartements ait été porté à douze, quatre mois après).

Dans le silence de l'accord collectif de 1998, la question s'est posée de savoir comment il convenait de déterminer ce seuil. Une doctrine avertie a pu écrire que « pour que l'accord soit applicable, il ne suffit pas qu'un bailleur concerné soit propriétaire de dix logements dans un immeuble ou envisage de mettre en vente dix logements entièrement ou partiellement loués. Il faut que le propriétaire unique entende délivrer dix congés aux fins de vendre libre, lesquels ont pour effet de libérer l'immeuble et d'entraîner en conséquence sa mise en copropriété » (*C. Bosgiraud, Une talentueuse énigme, l'accord collectif de location du 9 juin 1998 relatif aux congés pour vendre par lots* ; *JCP N 2003, n° 45, 1559, n° 24*. – Dans le même sens, *Ph. Pelletier, Les congés pour vente dans les ensembles immobiliers d'habitation* ; *Rev. loyers 2003, p. 558*).

À s'en tenir à cette interprétation, ne devaient être pris en considération dans le décompte que les seuls logements occupés par des locataires à qui, congé en vue de la vente avait été donné. Devaient être, en revanche, exclus les logements libres, les logements soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948 et toutes les locations auxquelles la loi du 6 juillet 1989 n'est pas applicable (par ex., les locations consenties à une personne morale).

Pourtant cohérente avec l'objectif des accords collectifs d'éviter l'éviction massive de locataires frappés par des « congés collectifs », cette interprétation a été rejetée par un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 5 mai 2004 (*Cass. 3e civ., 5 mai 2004, n° 03-11.224* ; *JurisData n° 2004-023498* ; *Loyers et copr. 2004, comm. 163, note B. Vial-Pedroletti* ; *JCP N 2004, n° 41, 1472, note Ph. Pelletier* ; *Gaz. Pal. 2004, 2, jurispr. p. 3185, note M. Pialoux*) qui estime que l'intention de vendre l'intégralité d'un immeuble comportant plus de dix logements suffit à rendre applicable l'accord du 9 juin 1998 sans qu'il y ait à rechercher s'il s'agit de logements occupés par des locataires à qui un congé pour vendre a été délivré.

18. – L'accord collectif de 2005 a repris cette jurisprudence et mentionne « la mise en vente par lots de plus de dix logements, libres ou occupés ».

À s'en tenir à cette jurisprudence, il suffit à la limite qu'un seul congé pour vendre soit délivré pour que l'accord collectif soit appliqué, dès lors qu'au moins dix autres logements sont vendus dans le même immeuble. En revanche, la procédure spécifique instaurée par les accords collectifs ne devrait pas avoir à être respectée si aucun congé pour vendre n'est délivré et que le propriétaire ne délivre que des offres de vente aux locataires (En ce sens, *C. Féardon, L'accord collectif de location du 16 mars 2005 relatif aux congés pour vente par lots aux locataires rendu obligatoire* ; *JCP N 2007, n° 12, 1134, § 18*). L'esprit des accords collectifs exclut leur application dans ce cas de figure où le bien est vendu occupé (*Ph. Pelletier et V. Crucis-Busquet, Les ventes par lots : dix ans de jurisprudence* ; *Rev. loyers 2008, p. 304*). Pourtant, la Cour de cassation en a décidé autrement. Confirmant la prise de position adoptée par la cour d'appel de Paris dans plusieurs arrêts (*CA Paris, 6e ch. C, 15 mars 2005, n° 2003/09207* ; *JurisData n° 2005-266153* ; *Loyers et copr. 2005, comm. 134*), elle a considéré que l'accord collectif du 9 juin 1998 ne s'applique pas seulement aux congés pour vendre mais aussi aux offres de vente (*Cass. 3e civ., 5 sept. 2012, n° 11-17.630* ; *JurisData n° 2012-019553* ; *Loyers et copr. 2012, comm. 286*. – *Cass. 3e civ., 22 janv. 2014, n° 12-28.099* ; *JurisData n° 2014-001251* ; *Loyers et copr. 2014, comm. 70*).

Cass. 3e civ., 5 sept. 2012, n° 11-17.630, préc.

Sur le moyen unique :

Attendu selon l'arrêt attaqué (*CA Paris, 3 févr. 2011*), que, le 28 mai 2004, la société Valmy (la société), propriétaire d'un immeuble qu'elle désirait vendre par lots, a notifié aux époux X..., locataires d'un logement dépendant de cet immeuble, une offre de vente au visa de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ; que les locataires, arguant de ce que les dispositions de l'accord collectif du 9 juin 1998 rendu obligatoire par le décret n° 99-628 du 22 juillet 1999 n'avaient pas été respectées, ont assigné la bailleuse en nullité de l'offre de vente ; que M. X... est décédé en cours d'instance ;

Attendu que la société fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande alors, selon le moyen :

1° que les stipulations de l'accord collectif national de location des bailleurs institutionnels du 9 juin 1998 sont applicables aux seuls locataires ayant reçu congé et non pas à ceux à qui seule une offre de vente a été faite ; que la cour d'appel, qui a appliqué néanmoins cet accord, tout en ayant relevé que les locataires n'avaient pas reçu congé, a violé le texte susvisé ;

2° qu'aux termes de l'article 2.2 de l'accord collectif national de location de bailleurs institutionnels du 9 juin 1998, le bailleur doit informer les locataires de l'état de l'immeuble et des travaux à prévoir en leur communiquant divers diagnostics et bilans techniques, au plus tard avec l'offre de vente visée à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, les modalités de réalisation des diagnostics et bilans techniques étant examinées par le bailleur et les associations

de locataires représentatives : que dans des conclusions restées sans réponse, la société Valmy a fait valoir que, si elle avait fait effectuer le diagnostic technique par une entreprise de son choix, elle avait également porté à la connaissance de l'association des locataires que le diagnostic n'était qu'en cours de rédaction et qu'il serait consultable au bureau de vente avant d'être adressé avec l'offre de vente, que cette information n'avait suscité aucune observation émanant de l'association, qui n'avait pas davantage demandé un complément d'investigation ou même le choix d'une autre entreprise ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen d'où il s'évinçait que les modalités de réalisation des diagnostics et bilans techniques n'avaient suscité aucune réaction, de la part des associations de locataires, préalable à l'offre de vente, la cour d'appel qui n'a pas recherché si, dans ces conditions, la concertation et l'information n'avaient pas été complètes et suffisantes mais qui a prononcé la nullité de l'offre de vente a, en statuant ainsi, privé sa décision de base légale au regard des textes susvisés ;

3° que l'article 2.2, alinéa 1er de l'accord collectif national de location des bailleurs institutionnels du 9 juin 1998 dispose que les modalités de réalisation des diagnostics et bilans techniques sont examinées entre le bailleur et les associations de locataires, ce qui n'impose pas un accord préalable sur le choix de l'entreprise chargée d'y procéder et sur sa mission, au demeurant déterminée par l'article 2.2, 3e alinéa du même accord, l'examen pouvait intervenir après la désignation du bureau d'études par le bailleur ; qu'en retenant que l'association de locataires n'avait pas été consultée, au préalable, sur les conditions de réalisation des diagnostics, le choix des bureaux d'études et leur mission, pour prononcer en conséquence la nullité de l'offre de vente que l'accord n'avait pas prévues a, en statuant ainsi, violé le texte susvisé ;

4° que la cour d'appel ne pouvait imposer un accord portant sur le choix de l'entreprise chargée des diagnostics et sur sa mission, tandis que celle-ci était déjà déterminée ; qu'elle a ainsi derechef violé l'article 2.2, alinéa 1er de l'accord collectif national de location des bailleurs institutionnels du 9 juin 1998 ;

5° qu'en toute hypothèse, l'article 2.2 de l'accord collectif national de location des bailleurs institutionnels du 9 juin 1998 ne stipule pas que l'irrégularité de l'offre de vente serait sanctionnée par la nullité ; qu'en prononçant néanmoins celle-ci, la cour d'appel a violé ces dispositions ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté que la société Valmy, le 28 mai 2004, avait avisé l'association de locataires de l'immeuble et la mairie de l'arrondissement de son intention de mettre en vente par lots l'intégralité de cet immeuble comportant plus de dix logements, la cour d'appel, qui a retenu, à bon droit, que l'accord collectif du 9 juin 1998 rendu obligatoire par le décret du 22 juillet 1999 ne concernait pas seulement la mise en œuvre des congés pour vendre mais également la mise en œuvre des offres de vente, en a exactement déduit que Mme X..., à laquelle avait été notifiée, le 7 décembre 2004, une offre de vente, était fondée à se prévaloir des informations prévues par cet accord ;

[...]

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs :

Rejette le pourvoi ; [...]

19. – Notion de logement –

Le décompte du seuil se fait par rapport au logement, c'est-à-dire par rapport au local qui sert à l'habitation du locataire. Sont exclus les locaux commerciaux et professionnels.

Un arrêt de cour d'appel a pu considérer que les chambres de services – qui sont des accessoires des appartements – ne doivent pas être assimilées à des logements, non plus que la loge de la gardienne, qui est attribuée en raison de l'exercice d'une fonction (*CA Paris, 6e ch. C, 9 mai 2006 : AJDI 2006, p. 645*).

Ne doivent pas non plus être pris en compte dans le calcul du nombre de « logements » les pièces de moins de 9 m² (en application de l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 qui fixe à neuf mètres carrés la surface minimale habitable d'un logement), les caves et les débarras. Il s'agit de pièces de petite dimension destinées à constituer des annexes des logements ou des parties communes (*CA Paris, 6e ch. B, 15 juin 2006, n° 05/05167*).

20. – Étalement des ventes dans le temps –

Les accords collectifs de location ne précisent pas si la mise en vente de plus de dix logements doit être simultanée. *Quid* si elle est successive, le propriétaire étalant les ventes sur plusieurs années ? Deux décisions peuvent être citées, qui ont décidé que l'accord devait être respecté, même si la vente des logements n'était pas simultanée ou limitée dans le temps (*CA Paris, 6e ch. C, 28 nov. 2006 : AJDI 2007, p. 138. – CA Paris, 6e ch. B, 6 déc. 2007 : AJDI 2008, p. 213*).

Ainsi, il a été décidé que si un immeuble comprend 30 lots dont 18 d'entre eux constituent des locaux d'habitation, et que 13 de ces derniers lots ont été vendus par le bailleur du 4 août 2004 au 30 novembre 2006, il y a lieu de constater qu'à la date de délivrance du congé, le 31 décembre 2003, le propriétaire avait bien l'intention de procéder à la vente par lots de plus de 10 logements dans le cadre d'une seule et unique opération spéculative. Peu importe que ces ventes n'aient débuté que plusieurs mois après la délivrance du congé et que cette opération se soit déroulée sur plus de deux années. Le bailleur aurait dû en l'espèce respecter les procédures d'information édictées par l'accord collectif du 9 juin 1998. Il en résulte que le congé délivré par lui n'a pu produire aucun effet (*CA Paris, 6e ch. B, 6 déc. 2007, préc.*).

Une telle solution s'impose d'autant plus lorsqu'il est démontré que l'étalement des ventes dans le temps a pour unique but de contourner le seuil légal et d'éviter l'accord collectif (Pour un étalement jugé frauduleux, *V. CA Paris, 6e ch. C, 28 nov. 2006, préc.*).

La Cour de cassation s'est ralliée à cette position des juges du fond, estimant que les accords collectifs de location n'imposent pas que l'opération globale de ventes par lots de plus de dix logements dans un même immeuble s'exécute dans une certaine durée (*Cass. 3e civ., 18 janv. 2012, n° 11-30.003 : JurisData n° 2012-000327 ; Loyers et copr. 2012, comm. 66. – Cass. 3e civ., 13 sept. 2018, n° 17-20.180 : JurisData n° 2018-015483 ; Loyers et copr. 2018, comm. 244*).

Cass. 3e civ., 18 janv. 2012, n° 11-30.003, préc.

Sur le moyen unique :

Vu les dispositions des accords collectifs du 9 juin 1998 et 16 mars 2005, respectivement rendus obligatoires par le décret du 22 juillet 1999 et le décret du 10 novembre 2006 à tous les logements des secteurs locatifs II et III, ensemble l'article 41 *ter* de la loi du 23 décembre 1986 dans sa rédaction modifiée par la loi du 13 décembre 2000, l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 et l'article 15, II de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que sont applicables aux bailleurs personnes morales, autres que les sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, les dispositions des accords collectifs des 9 juin 1998 et 16 mars 2005 lorsqu'ils décident de mettre en vente par lots plus de dix de logements dans un même immeuble ;

Attendu selon l'arrêt attaqué (*CA Paris, 14 oct. 2010*), que la société en nom collectif Corbert (la société), propriétaire depuis le 16 juin 1998 de l'immeuble dont dépend l'appartement donné à bail aux époux X..., a, le 28 septembre 2007, notifié à ceux-ci un congé pour vendre ; que les locataires s'étant maintenus dans les lieux, elle les a assignés aux fins de faire juger le congé valable ; que les preneurs, arguant d'une méconnaissance des exigences des accords collectifs du 9 juin 1998 et du 16 mars 2005, ont soulevé la nullité du congé ;

Attendu que pour accueillir la demande de la bailleuse l'arrêt retient qu'il est constant que la société a, de mars 1999 à mai 2002, vendu onze logements, et d'août 2000 à décembre 2003, délivré quatre congés pour vendre non suivis de ventes dont l'un à l'encontre des époux X..., que toutefois il ne peut être déduit aucune conséquence du congé délivré à ces derniers dès lors qu'il a été annulé, qu'en égard à la longueur de la période écoulée entre 2003 et 2007, il n'est pas démontré une volonté de scission des différentes phases d'une même opération globale, de sorte d'échapper à l'application des accords collectifs, que n'est pas établie la décision de la société d'une opération unique de mise en vente par lots de plus de dix logements ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que la société, avait mis en vente par lots plus de dix logements dans le même immeuble, la cour d'appel, qui s'est déterminée exclusivement sur le temps écoulé entre la dernière vente et le congé délivré aux époux X..., a ajouté à la loi une condition que celle-ci ne comporte pas et ainsi violé les textes susvisés ;

Par ces motifs :

Casse et annule dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 14 octobre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

[...]

c) Vente dans un même immeuble

21. – Notion d'identité –

Dans l'accord du 9 juin 1998 comme dans celui de 2005, les ventes doivent concerner le « même immeuble », notion qui n'est pas définie par les accords collectifs. L'application de cette notion peut poser des difficultés, notamment en cas de copropriétés comportant plusieurs bâtiments. Il faut sans doute prendre en considération l'entité juridique, comme lorsqu'un immeuble constitue une copropriété autonome de celle constituée par le bâtiment voisin (En ce sens, *Ph. Pelletier et V. Crucis-Busquet, préc. n° 18, spéc. p. 305*).

L'entité doit également être distincte matériellement. Que décider en effet en présence de deux immeubles accolés, dont l'accès s'opère par une seule et même cage d'escalier, ou en présence d'immeubles imbriqués, mais qui ont des entrées totalement indépendantes ? Cette hypothèse-là a donné lieu à un arrêt de la Cour de cassation statuant sur l'application de l'article 10-III de la loi du 31 décembre 1975 qui exclut le droit de préemption du locataire en cas de vente d'un bâtiment entier. À propos de deux bâtiments qui appartenaient à un même propriétaire et qui n'étaient ni indépendants juridiquement (ensemble enregistré sous une référence cadastrale unique), ni indépendants matériellement (chaque bâtiment avait une entrée propre, mais l'accès à certains lots du bâtiment ne pouvait se faire que par l'autre bâtiment), l'arrêt a pu décider que l'ensemble immobilier présentait les caractéristiques d'un bâtiment unique (*Cass. 3e civ., 7 juill. 2009, n° 08-13.195 ; JurisData n° 2009-049355 ; Loyers et copr. 2009, comm. 229*).

Cette jurisprudence est parfaitement transposable à l'hypothèse envisagée par les accords collectifs.

2° Distinction avec la vente d'un immeuble entier de plus de cinq logements (anciennement dix logements)

22. – Articulation des accords collectifs de location avec la loi Aurillac –

L'opération soumise aux accords collectifs de location ne doit pas être confondue avec une autre opération qui, elle, relève de la loi Aurillac du 13 juin 2006. Cette loi a créé un nouveau droit de préemption au profit des locataires lorsqu'un bailleur prend la décision de vendre en une seule fois un immeuble entier de plus de dix logements (*V. JCI, Bail à loyer, fasc. 234 ou JCI, Civil Code, Art. 1708 à 1762, fasc. 234 ou JCI, Notarial Répertoire, V° Bail à loyer, fasc. 234*). Avant que la loi *ALUR* du 24 mars 2014 ne vienne modifier ce seuil, ce dispositif, encadré par l'article 10-I de la loi du 31 décembre 1975, présentait un point commun avec les accords collectifs de location : les deux visaient en effet des opérations d'une certaine ampleur, puisque les ventes devaient concerner dans les deux cas plus de dix logements. Malgré ce seuil identique, il existait et existe toujours des différences profondes entre ces deux dispositifs.

– D'abord, ce ne sont pas les mêmes bailleurs qui sont concernés. Tous les bailleurs, personnes physiques ou morales, sont soumis à cette loi Aurillac, alors que les accords collectifs ne s'appliquent qu'aux bailleurs personnes morales relevant des secteurs locatifs II et III tels que définis par l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986.

– Ensuite, l'opération est très différente. Pour que la loi Aurillac s'applique, il faut non seulement qu'un certain nombre de logements soient vendus, mais encore que la vente porte sur un immeuble entier. C'est la vente « en bloc » d'un immeuble qui est visée par cette loi. Il est vrai que la vente de plus de dix logements dans un même immeuble, telle qu'envisagée par les accords collectifs, peut correspondre à la vente d'un bâtiment entier. Pour autant, le cumul de l'article 10-I de la loi du 31 décembre 1975 et des accords collectifs ne se posera pas dans ce cas-là en raison d'une autre différence.

– En effet, l'article 10-I de la loi du 31 décembre 1975, comme d'ailleurs l'article 10 de cette même loi, suppose une vente en cours de bail, autrement dit, la vente d'un immeuble occupé. C'est au contraire la vente de tout ou partie d'un immeuble libre qui est envisagée par les accords collectifs. Que la vente par lots de plus de dix logements corresponde ou non à la vente de l'immeuble entier, elle suppose la délivrance préalable de congés pour vendre : « La délivrance d'au moins un congé pour vendre est l'une des conditions d'application de l'accord collectif et l'article 10-I est écarté dans ce cas de figure » (*C. Fénardon, Application et articulation des droits de préemption du locataire d'habitation : JCP N 2007, n° 25, 1194, n° 87*).

Mais cette opinion doctrinale, qui prenait appui sur l'intitulé même des accords collectifs de locatifs relatifs « aux congés pour vendre par lots », n'a pas été suivie par la jurisprudence qui s'est orientée vers une application plus générale de ces accords, en considérant que l'accord collectif du 9 juin 1998 s'applique également dans l'hypothèse d'une offre de vente sans délivrance d'un congé *Cass. 3e civ., 5 sept. 2012, n° 11-17.630, préc. n° 18 et confirmant CA Paris, 3e ch., 17 nov. 2011, n° 10/11589 ; JurisData n° 2011-026765 ; Loyers et copr. 2012, comm. 31.* – V. déjà : *CA Paris, 6e ch., secl. C. 15 mars 2005, n° 2003/09207 ; JurisData n° 2005-266153 ; Loyers et copr. 2005, comm. 134).*

La solution est évidemment transposable à l'accord collectif du 16 mars 2005.

23. – Complémentarité des deux dispositifs –

En définitive, les accords collectifs et la loi Aurillac sont des dispositifs complémentaires qui ont chacun un domaine d'application propre, qui peut correspondre aux hypothèses suivantes :

- si un bailleur autre que ceux mentionnés aux secteurs II ou III vend un immeuble entier de plus de dix logements, il y a lieu d'appliquer la loi Aurillac ;
- si un bailleur du secteur II ou III vend plus de dix logements dans un même immeuble, mais sans vendre l'immeuble entier, il y a lieu d'appliquer les accords collectifs ;
- si un bailleur du secteur II ou III vend plus de dix logements qui correspondent à la vente de l'immeuble dans son intégralité, il y a lieu là encore d'appliquer les accords collectifs dès lors que l'objectif du bailleur est de vendre l'immeuble libre, en notifiant des congés aux locataires ;
- si ce même bailleur du secteur II ou III a, au contraire, pour objectif de réaliser cette même opération globale en cours de bail, il devra respecter le droit de préemption de la loi Aurillac (sauf si l'acquéreur pressenti opte pour la prorogation des baux : V. sur ce point, *JCI. Bail à loyer, fasc. 234* ou *JCI. Civil Code, Art. 1708 à 1762, fasc. 234* ou *JCI. Notarial Répertoire, V° Bail à loyer, fasc. 234*) et notifier des offres de vente aux locataires.

III. – Modalités d'application des accords collectifs

24. – Différentes phases de la procédure –

Les accords collectifs du 9 juin 1998 et du 16 mars 2005 imposent au propriétaire qui entend vendre plus de dix logements dans un même immeuble de respecter une procédure qui comporte deux phases bien distinctes. En amont de la phase de préemption (A), le propriétaire doit commencer par informer les locataires (B). S'ajoute à cela un dispositif de protection des locataires (C), particulièrement à l'égard de ceux qui ne peuvent pas acheter.

Le mandataire liquidateur, qui n'agit pas en son nom personnel, doit respecter, en cas de délivrance d'un congé pour vendre, les obligations du bailleur imposées par l'Accord collectif du 9 juin 1998 (ou de l'accord du 16 mars 2005), dont l'application n'est pas conditionnée à la situation *in bonis* du bailleur (*Cass. 3e civ., 13 sept. 2018, n° 17-20.180, FS-P+B+I ; JurisData n° 2018-015483 ; Loyers et copr. 2018, comm. 244*).

A. – Phase d'information

1° Information des associations de locataires

25. – Concertation avec les associations –

Préalablement à la décision d'un bailleur de mettre en vente par lots plus de dix logements dans un même immeuble, celui-ci doit d'abord informer de son intention les associations de locataires représentatives au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 (décidant que l'accord collectif du 9 juin 1998 ne vise que les associations et non les groupements de locataires tels que définis dans la loi du 23 décembre 1986, V. *Cass. 3e civ., 11 déc. 2013, n° 12-13.441 ; JurisData n° 2013-032336 ; Loyers et copr. 2014, comm. 74*).

Pour être représentative en vertu de ce texte, une association de locataires doit remplir l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- représenter au moins 10 % de locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles ;
- être affiliée à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation.

L'accord de 2005 est venu préciser, ce que ne disait pas l'accord collectif de 1998, que cette information doit se faire par écrit.

En pratique, il arrive que les associations n'existent pas préalablement à l'intention de vendre du bailleur, mais qu'elles se constituent en réaction à la mise en place d'un processus de ventes collectives. Les accords ne précisent pas si, dans un tel cas, le processus de mise en vente doit recommencer avec consultation préalable de l'association entre-temps créée. Un arrêt a, pour sa part, considéré que l'association constituée entre la convocation et la tenue de la réunion d'information devait être conviée à la procédure (*CA Paris, 6e ch. B, 7 févr. 2008, n° 06/20843 ; JurisData n° 2008-358075*). La Cour de cassation a confirmé cette analyse (*Cass. 3e civ., 31 oct. 2012, n° 11-19.876 [pourvoi c/ CA Paris, 4e ch., 5 avr. 2011] ; JurisData n° 2012-024325 ; Loyers et copr. 2013, comm. 1*) :

Cass. 3e civ., 31 oct. 2012, n° 11-19.876, préc.

Sur le moyen unique :

Vu les dispositions des accords collectifs du 9 juin 1998 rendus obligatoires par le *décret n° 99-628 du 22 juillet 1999* et notamment ses articles 1.1 et 2.2, ensemble l'article 41 *ter* de la loi du 23 décembre 1986 et l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (*CA Paris, 5 avr. 2011*), que la Société immobilière de Paris Poissonnière (la SIPP), propriétaire d'un immeuble qu'elle souhaitait vendre par lots, après avoir tenu une réunion d'information le 22 mars 2005, a notifié à M. et Mme X., locataires d'un appartement dans cet immeuble, une offre de vente au visa de l'article 10-I de la loi du 31 décembre 1975 ; que M. et Mme X. ont assigné la SIPP en nullité de cette offre au motif que la bailleresse n'avait pas satisfait à l'obligation d'information prescrite par l'accord collectif du 9 juin 1998 ;

Attendu que pour rejeter cette demande et dire que la SIPP a satisfait à son obligation d'information, l'arrêt retient que le 11 mars 2005, date à laquelle le propriétaire a fait part aux locataires de son intention de procéder à la mise en vente de l'immeuble, et le 22 mars 2005, date de la réunion générale d'information, l'association des locataires n'était pas constituée et que cette situation excluait sa participation aux modalités de réalisation du diagnostic technique ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle constatait que la SIPP avait été informée dès le 7 avril 2005 de la constitution d'une association de locataires, la cour d'appel, qui n'a pas recherché si la bailleuse était en mesure d'examiner avec cette association les modalités de réalisation des diagnostics et bilans techniques, n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Par ces motifs :

Casse et annule, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 5 avril 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, le renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée : [...]

Le refus d'associer aux procédures d'information l'association des locataires entraîne la nullité du congé et de l'offre de vente (CA Paris, 6e ch. B, 7 févr. 2008, n° 06/20843, préc.).

Cette réunion a pour but d'examiner avec les associations de locataires « notamment les modalités de l'information future des locataires » (Accords 1998 et 2005, n° 1-1). Plus précisément, en ce qui concerne l'information sur l'état de l'immeuble, que le bailleur sera amené à fournir au locataire, il doit examiner avec les associations de locataires « les modalités de réalisation de diagnostics et bilans techniques » (Accords, n° 2-2).

Les associations de locataires, lorsqu'il en existe, sont donc consultées en premier, alors même que l'intention de vendre du bailleur n'est qu'officiuse. Elles seront ensuite appelées à participer à la réunion d'information à laquelle le bailleur se doit de convier les locataires (Accords préc., n° 1-2).

2° Information des locataires

a) Information collective

26. – Réunion d'information collective –

À partir du moment où le bailleur est prêt à rendre publique son intention de vendre, il doit en informer tous les locataires concernés. À cette fin, il doit organiser au moins une réunion collective d'information à laquelle sont conviés tous les locataires, quelles que soit la date d'expiration de leur bail et leurs associations. Cette réunion est un préalable nécessaire à la suite de la procédure. L'organisation d'une réunion postérieurement à la délivrance des congés et des démarches d'information auprès des locataires pris individuellement ne peuvent pallier l'omission de la réunion d'information prévue par l'accord collectif. En cette situation le congé doit être déclaré irrégulier pour inobservation d'une formalité d'ordre public, ce qui entraîne sa nullité (CA Paris, 6e ch. C, 12 sept. 2006, n° 05/01507 : JurisData n° 2006-310599).

27. – Convocation à la réunion –

L'accord collectif de 1998 était muet sur les modalités de convocation à cette réunion. L'accord de 2005 est venu préciser que l'invitation des locataires et des associations à la réunion est faite par écrit et que, dans le cas d'un immeuble appartenant à un propriétaire unique, il est également procédé à un affichage dans les parties communes indiquant les date, lieu et heure de ladite réunion.

En revanche, les accords sont muets sur le délai qu'il convient de respecter entre la convocation et la réunion. D'où une certitude et des appréciations différentes à ce niveau des juges du fond. Ainsi, un arrêt a pu décider que le fait que seulement huit jours se soient écoulés entre la convocation et la tenue de la réunion d'information des locataires ne caractérisait pas de la part du bailleur un comportement déloyal visant à empêcher la concertation (CA Paris, 6e ch. C, 21 mars 2006, n° 2004/08158 : JurisData n° 2006-296577 ; Loyers et copr. 2006, comm. 129). En revanche, un délai de moins de dix jours laissé aux locataires entre la lettre de convocation et celle de la réunion d'information a été jugé insuffisant pour leur permettre de s'informer sur leurs droits (CA Paris, 6e ch. B, 7 févr. 2008, n° 06/20843 : JurisData n° 2008-358075 ; Loyers et copr. 2008, comm. 128).

28. – Information générale fournie aux locataires –

Cette réunion est l'occasion de fournir aux locataires et associations une information qualifiée de « générale » qui suppose qu'ait été préalable « une documentation dans une forme accessible » (accords collectifs préc., point 1-2).

Cette information doit rappeler les dispositions de la loi sur l'offre de vente et porte également sur les différents points suivants évoqués par les deux accords (point 2.1) :

- les phases importantes de l'opération de vente et les droits respectifs des locataires et des propriétaires « tels que définis par la loi et le présent accord » ;
- les règles générales de fonctionnement des copropriétés, notamment au regard du rôle de l'assemblée générale, du syndicat des copropriétaires et du syndic, ainsi que la nature et le niveau des charges particulières aux copropriétaires par rapport à ceux des charges locatives ;
- les conditions de crédit du moment telles que connues et proposées par plusieurs établissements financiers, ainsi que la possibilité de recourir aux prêts du 1 % logement ;
- les prix moyens au mètre carré au moment de la mise en vente, avec le cas échéant les critères de différenciation des prix entre les logements, et le ou les avantages éventuellement accordés aux locataires (pour une période de 6 mois) par rapport aux acquéreurs extérieurs, en particulier en fonction de l'ancienneté du locataire dans les lieux et de la durée du bail restant à courir ;
- l'information par le bailleur des possibilités de relogement, par location ou accession, notamment dans son propre parc.

L'accord de 2005 est venu renforcer le dispositif d'information en imposant en plus :

- l'information par le bailleur des dispositifs légaux et réglementaires destinés à protéger les locataires en difficulté, notamment en raison de leur âge ou de leurs ressources ;
- l'information par le bailleur des dispositifs légaux et réglementaires destinés à faciliter les opérations pour les locataires.

29. – Information sur l'état de l'immeuble et sur les travaux –

Les accords collectifs prévoient également que les locataires doivent être informés « sur l'état de l'immeuble et sur les travaux ». À cette fin, les diagnostics et bilans techniques, dont les modalités de réalisation sont examinées entre le bailleur et les associations de locataires, sont mis dès que possible à disposition des locataires et en tout état de cause leur sont communiqués avec l'offre de vente prévue à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 (*Accords collectifs, 9 juin 1998 et 16 mars 2005, n° 2-2*). En outre, ils doivent également être mis à disposition, s'ils existent, des représentants des locataires au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986.

Ces diagnostics et bilans techniques peuvent être effectués par des organismes spécialisés d'expertise technique. Ils portent « sur les éléments essentiels du bâti, les équipements communs et de sécurité susceptibles d'entraîner des dépenses importantes pour les futurs copropriétaires dans les années qui suivront la vente. Il s'agit en particulier du clos, du couvert, de l'isolation thermique, des conduites et canalisations collectives, des équipements de chauffage collectif, des ascenseurs, de la sécurité en matière d'incendie » (*n° 2-2*).

Ce diagnostic technique doit être plus approfondi que celui que prévoit l'article L. 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation préalablement à la mise en copropriété d'un immeuble datant de plus de quinze ans (en ce sens : *CA Paris, 6e ch. C, 3 juill. 2007, Reberat c/ SAS Gramont, cité par V. Canu, Accord collectif, vente par lots et diagnostic technique : Rev. loyers 2007, p. 382, note 17. – CA Paris, 25 oct. 2012, 4e ch., n° 11/15771 : JurisData n° 2012-024477 ; Loyers et copr. 2013 comm. 40*). Ainsi, serait nul le congé qui comporte en annexe un diagnostic technique imprécis (*CA Paris, 6e ch. B, 26 mars 2009 : JurisData n° 2009-377809 ; Loyers et copr. 2009, comm. 202*).

CA Paris, 25 oct. 2012, n° 11/15771, préc.

[...]

En application du point 2-2 de l'accord collectif de location du 16 mars 2005, relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation applicable au litige, le bailleur ayant décidé de mettre en vente plus de dix logements dans un même immeuble doit informer les locataires sur l'état de l'immeuble et sur les travaux. En l'espèce, un diagnostic intitulé « rapport de diagnostic Technique loi "SRU" dans le cadre d'une mise en copropriété d'un immeuble à usage d'habitation construit depuis plus de quinze ans » a été annexé à l'offre de vente notifiée le 14 février 2008 à la locataire. Or, l'obligation pour le bailleur de faire réaliser un diagnostic technique spécifiquement adapté aux exigences du point 2-2 des accords collectifs ne peut être remplacée par un diagnostic établi en vue de la mise en copropriété d'un immeuble de plus de quinze ans, dont le contenu est moins étendu et moins précis, en ce qu'il ne requiert qu'un contrôle de l'état apparent de l'immeuble. Il ressort de la lecture de ce rapport que ce dernier n'a que la portée d'un constat ; il ne comporte pas d'enseignement technique sur la qualité des ouvrages, installations et équipements décrits, la seule circonstance qu'ils soient neufs ou rénovés ne donnant aucune information sur leur qualité et partant, sur leur viabilité, alors que cette indication est déterminante pour mesurer le risque de dépenses importantes dans les années suivant la vente. Le manquement du bailleur à son obligation d'information entraîne, en application de l'article 114, alinéa 1er, du Code de procédure civile visant les nullités non prévues par un texte dès lors qu'il s'agit d'une formalité d'ordre public, la nullité de l'offre de vente, à charge pour celui qui l'invoque de prouver le grief que lui cause ce manquement. Ce dernier cause nécessairement un grief au locataire mis dans l'impossibilité de donner un consentement éclairé. Par suite, l'offre de vente est annulée, de même que le congé pour vendre. Le bail est donc reconduit (*CA Paris, 4e ch., 25 oct. 2012, n° 11/15771 : JurisData n° 2012-024477 ; Loyers et copr. 2013, comm. 40*).

30. – En l'absence d'associations de locataires représentatives, un état de l'immeuble doit être établi. À propos du contenu de cet état, la cour d'appel de Paris a décidé qu'il devait être identique à celui prévu pour les diagnostics et bilans techniques (*CA Paris, 6e ch. C, 3 juill. 2007, n° 06/22579 : JurisData n° 2007-337247. – V. dans le même sens : CA Paris, 6e ch. C, 18 sept. 2007, n° 06/22577 : JurisData n° 2007-341477*).

CA Paris, 6e ch. C, 3 juill. 2007, n° 06/22579, préc.

S'il est vrai que l'accord collectif du 9 juin 1998 ne mentionne que l'établissement d'un état de l'immeuble en l'absence d'associations de locataires représentatives, il n'en demeure pas moins que l'obligation d'information des locataires, destinée à leur permettre de prendre une décision éclairée, ne saurait en ce cas être réduite par rapport à celle en présence d'associations de locataires précisément plus averties. Il en résulte que le contenu de l'état de l'immeuble doit être identique à celui prévu par l'accord pour les diagnostics et bilans techniques, c'est-à-dire porter sur les éléments essentiels du bâti et les équipements communs et de sécurité susceptibles d'entraîner des dépenses importantes pour les copropriétaires dans les années qui suivront la vente. En l'absence d'élément précis sur la sécurité incendie, l'isolation thermique et les ascenseurs, l'information donnée au locataire sur l'état de l'immeuble est insuffisante pour lui permettre de prendre une décision en toute connaissance de cause, peu important que l'état effectif de ces composants implique ou non des travaux à court ou moyen terme. Le manquement du bailleur à son obligation d'information préalable, qui a nécessairement causé un grief au locataire mis dans l'impossibilité de donner un consentement éclairé, rend nulle l'offre de vente et, partant le congé pour vente.

À propos de l'information concernant les travaux, déjà prévue dans l'accord collectif de 1998, l'accord de 2005 est venu fixer une date butoir au propriétaire. Ce deuxième accord impose la communication, au plus tard avec l'offre de vente prévue à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, d'un récapitulatif des travaux réalisés dans les parties communes les cinq dernières années et des coûts exposés. Il fournit, dans les mêmes conditions, une liste des travaux qu'il serait souhaitable d'entreprendre à court et moyen terme. Il indique éventuellement quelle partie de ces derniers, il serait prêt à prendre en charge avant la première vente.

31. – Règlement de copropriété –

La possibilité de consulter le futur règlement de copropriété doit être annoncée dès qu'elle est matériellement possible, par voie d'affichage dans les parties communes, précise l'accord (*n° 2-4*). Il est communiqué aux représentants des locataires au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986. Pour satisfaire aux dispositions de l'accord, il y aura lieu de préétablir le règlement de copropriété.

32. – Contrats de prestation de service –

Après l'information générale, l'ensemble des contrats de prestation de service liés à l'exploitation de l'immeuble sont consultables, à leur demande, par les associations de locataires représentatives (n° 2-5).

b) Information individuelle

33. – Confirmation écrite à chaque locataire –

Suite à la réunion collective, le bailleur doit confirmer par écrit à chaque locataire les modalités envisagées pour la vente (n° 1-2). Cette confirmation par écrit est importante car elle fait courir un délai de trois mois, pendant lequel le bailleur ne peut adresser au locataire d'offre de vente (V. n° 36). C'est pourquoi il convient de la notifier au moins par lettre recommandée avec avis de réception, afin que sa date soit établie de manière incontestable.

34. – Contenu de l'information –

La confirmation écrite reprend les informations générales sus-évoquées qui, en pratique, ont déjà été données lors de la réunion collective. S'y ajoute une information plus personnalisée à destination des locataires susceptibles de se porter acquéreurs. Il est cependant précisé que cette information est donnée par le bailleur à titre indicatif et ne constitue pas une offre de vente.

À cette information écrite doivent être joints (n° 2-3) :

- l'état descriptif de division de l'immeuble pour les lots concernant le locataire ;
- une fiche individuelle précisant le prix du logement.

Les accords collectifs ajoutent que le locataire pourra évoquer avec le bailleur l'état du logement et la prise en charge par ce dernier des dépenses d'amélioration et des travaux qui ne relèvent pas des réparations locatives (n° 2-3).

3° Information du maire

35. – « Une information est donnée au maire de la commune ou de l'arrondissement du siège de l'immeuble » indiquent les accords collectifs (n° 1-2). Cette information doit intervenir « dès la décision de vente », c'est-à-dire à une époque où les modalités des ventes envisagées ne sont pas nécessairement fixées. En l'absence de précision des accords concernant le contenu de l'information à donner, il semble que le bailleur ait simplement à indiquer au maire qu'il a l'intention de mettre en vente par lots plus de dix logements dans un immeuble situé à tel endroit (en ce sens, *J. Lafond, Les baux d'habitation : LexisNexis, 2007, n° 1394, p. 558*).

B. - Phase de préemption

36. – Double droit de préemption des locataires –

Une fois les locataires informés, le bailleur peut mettre en œuvre l'opération de vente qui va permettre aux locataires de préempter. Le processus de préemption est le même dans les deux accords. Il est déclenché par une offre de vente (1°) qui est notifiée aux locataires dans les termes prévus à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 (V. *JCI, Bail à loyer, fasc. 234* ou *JCI, Civil Code, Art. 1708 à 1762, fasc. 234* ou *JCI, Notarial Répertoire, V° Bail à loyer, fasc. 234* ou *JCI, Répertoire pratique de droit privé, V° Bail à loyer, fasc. 234*). Le propriétaire doit cependant respecter un délai de trois mois au moins après la confirmation écrite donnée à chaque locataire, avant d'effectuer cette notification. Une fois cette offre de vente notifiée, les accords prévoient qu'un congé pour vendre (2°) peut être envoyé conformément aux dispositions de l'article 15-II de la loi de 1989.

1° Offre de vente de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975

a) Purge préalable du droit de préemption de l'article 10

37. – Critiques doctrinales –

La nécessité de commencer par notifier une offre de vente aux locataires avant de leur adresser un congé pour vendre a fait l'objet de critiques unanimes au lendemain de l'accord collectif de 1998 (V. en particulier, *C. Bosgiraud, Une talentueuse énigme : l'accord collectif de location du 9 juin 1998 relatifs aux congés pour vente par lots : JCP N 2003, n° 45, 1559, S 40* ; *Ph. Pelletier, Les congés pour vente dans les ensembles immobiliers d'habitation : Rev. loyers 2003, p. 563*). Malgré ce, les signataires de l'accord collectif de 2005 ont décidé de maintenir cette double notification, de purger ces deux droits de préemption.

Cette exigence est incohérente au regard de la jurisprudence qui avait eu l'occasion de dire, à propos du régime classique du congé pour vendre, qu'il n'était pas nécessaire de purger au préalable le droit de préemption de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 lorsque la première vente suivant la division de l'immeuble en lots de copropriété intervenait en fin de bail. La Cour de cassation avait jugé qu'il n'existe pas de hiérarchie entre ces deux droits de préemption, qui ne sont pas cumulables, chacun ayant un domaine d'application propre (*Cass. 3e civ., 14 déc. 1994 : JurisData n° 1994-002348 ; JCP N 1995, n° 46, p. 1596, note M. Dagot ; Loyers et copr. 1995, comm. 146, note B. Vial-Pedraletti*). En effet, l'offre de vente suppose la vente d'un logement occupé tandis que le congé pour vendre suppose la vente d'un logement libre. Or, l'application des accords collectifs conduit à purger le droit de préemption de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 alors qu'un congé va ensuite être délivré au locataire (*C. Féardon, L'accord collectif de location du 16 mars 2005 relatif aux congés pour vente par lots aux locataires rendu obligatoire : JCP N 2007, n° 12, 1134*).

Il faut cependant observer que depuis que la Cour de cassation a décidé que les accords collectifs avaient vocation à jouer au stade de l'offre, alors même que celle-ci ne serait pas suivie d'un congé pour vendre (V. n° 18), cette argumentation critique n'est plus pertinente.

38. – Sanction de l'absence de purge préalable –

Il n'empêche que lorsqu'un propriétaire a bien l'intention de délivrer des congés pour vendre, il a tout intérêt à purger cumulativement ces deux droits de

préemption. À ce jour en effet, les décisions rendues révèlent que les juridictions appliquent à la lettre les exigences des accords et sanctionnent par une nullité le congé pour vendre qui n'aurait pas été précédé d'une offre (CA Paris, 6e ch. C, 20 févr. 2007 : *JurisData* n° 2007-327684 ; *Loyers et copr.* 2007, comm. 94. – CA Paris, 6e ch. C, 8 janv. 2008 : *JurisData* n° 2008-351975).

CA Paris, 6e ch. C, 8 janv. 2008, préc.

En l'absence de notification de l'offre de vente prévue par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, il y a lieu de déclarer nul le congé pour vente de lots de plus de dix logements dans le même immeuble. L'irrégularité de la procédure a nécessairement causé grief au locataire puisque le congé pour vente de la loi du 6 juillet 1989 porte sur un immeuble susceptible de présenter une valeur plus importante que la valeur retenue dans le cadre de l'offre de vente de la loi du 31 décembre 1975.

b) Régime de l'offre de vente

39. – Modalités et contenu de la notification de l'offre –

Les accords précisent que le bailleur doit adresser au locataire « une offre de vente en application de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ».

Il faut rappeler que ce renvoi à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ne concerne que les modalités de l'offre de vente et non son champ d'application (*Cass. 3e civ.*, 9 janv. 2008, n° 06-18.856 : *JurisData* n° 2008-042187 ; *Loyers et copr.* 2008, comm. 54 ; *Rev. loyers mars* 2008, p. 165, obs. V. Canu. – V. n° 16). Peu importe donc que la vente projetée ne soit pas la première vente consécutive à la division de l'immeuble ou encore que ce dernier ait été placé dès l'origine sous le statut de la copropriété : l'offre de vente doit être systématiquement adressée aux locataires sans qu'il y ait de distinctions à établir.

Conformément à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, l'offre doit :

- être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par acte d'huissier) à tous les locataires bénéficiaires du droit de préemption ;
- contenir l'indication du prix de vente du local occupé par le locataire et des conditions de vente ;
- reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 et, en cas de pluralités de locataires, les paragraphes I et II de l'article 4 d décret d'application du 30 juin 1977 ;
- informer les locataires d'un droit de préemption d'une collectivité publique.

Doivent être annexés à l'offre, s'ils n'ont été mis plus tôt à la disposition des locataires, les diagnostics et bilans techniques et, depuis l'accord de 2005, le récapitulatif des travaux réalisés dans les parties communes les cinq dernières années ainsi que la liste des travaux qu'il serait souhaitable d'entreprendre à court ou moyen terme.

40. – Incidences de l'offre –

Une fois l'offre notifiée, le locataire dispose, conformément à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, d'un délai de deux mois pour prendre sa décision de préempter ou non. Cette offre produit par ailleurs deux incidences spécifiques aux accords collectifs. Ceux-ci donnent en effet la possibilité à certains proches du locataire d'acquérir le bien à sa place (V. n° 54). De plus, cette offre de vente peut faire naître au profit du locataire un droit de prorogation (V. n° 45).

Une fois notifiée l'offre de vente, le congé pour vente peut être envoyé conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

2° Congé pour vente de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989

41. – Délai à respecter entre l'offre et le congé ? –

Les accords collectifs précisent qu'« une fois notifiée l'offre de vente [prévue à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975], le congé pour vente peut être envoyé conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 » (n° 1-5). Mais ces accords ne prévoient pas de délai minimum à respecter entre la notification de l'offre et l'envoi du congé, ce qui suscite l'interrogation suivante : faut-il attendre que le locataire ait réagi sur l'offre, autrement dit, attendre l'expiration du délai de deux mois ou est-il possible de notifier le congé immédiatement après l'offre ?

À défaut de précision dans les accords, les deux solutions semblent envisageables et dépendront en réalité des circonstances. En effet, si l'échéance du bail est proche, le bailleur aura tout intérêt à notifier très rapidement après l'offre un congé pour éviter que ce dernier ne soit considéré comme tardif (*Ph. Pelletier, préc.*, p. 564). Une décision a d'ailleurs admis qu'un congé pouvait être valablement délivré aussitôt après la réception de l'offre par le locataire (CA Paris, 6e ch. B, 21 sept. 2006 : *Dict. perm. Gestion immobilière* : *Bull.* n° 388, févr. 2007, p. 1522). Il a par ailleurs été justement observé (*Ph. Pelletier, préc.*) que ce congé présente une utilité tant que le locataire, qui a accepté l'offre, n'a pas réalisé définitivement la vente. En effet, l'acceptation de l'offre par le locataire peut devenir caduque s'il ne réalise pas la vente dans le délai de deux ou quatre mois suivant le cas prévu par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975. Si, comptant sur la réalisation de cette vente, le bailleur n'a pas délivré congé, le bail se trouvera donc reconduit, pour une durée de six ans.

Dans l'hypothèse contraire où l'échéance du bail est plus éloignée, le bailleur peut attendre l'expiration des délais légaux avant de notifier un congé qui s'avérerait inutile si la vente a été finalisée.

42. – Dissociation de l'offre et du congé –

Une autre difficulté d'interprétation est apparue lorsque la loi du 13 décembre 2000 (dite loi SRU) a introduit dans l'article 15, II, de la loi du 6 juillet 1989 un alinéa supplémentaire ainsi rédigé :

Dans les cas de congés pour vendre prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé.

La doctrine s'est interrogée sur le sens à donner à ce texte et plusieurs interprétations ont été proposées :

- la première interprétation consiste à considérer que l'intervention législative a eu uniquement pour but de confirmer que dans le cadre des accords collectifs, il y a bien un mécanisme dérogoratoire au droit commun du congé pour vendre. La nécessité d'une double notification, d'une purge successive de deux droits de préemption, l'un au travers d'une offre, l'autre au travers d'un congé, qui a été décriée par la doctrine, serait ainsi légalisée ;
- la dissociation entre l'offre de vente et le congé pourrait également signifier que le congé ne s'accompagne pas d'une nouvelle offre, que l'offre visée par l'article 11-1 est celle de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 et non pas celle de l'article 15 de la loi de 1989 (*J. Lafond, La loi SRU et les baux d'habitation : JCP N 2001, n° 11, p. 573, § 78 ; J.-L. Puygauthier, Le congé pour vendre : Defrénois 2002, p. 749*). Autrement dit, c'est à l'occasion de la notification de l'offre de vente que le locataire exercerait son droit de préemption et, s'il ne préempte pas, un congé n'ouvrant pas droit à préemption lui serait délivré, l'obligeant en principe à quitter les lieux (Sous réserve des mécanismes protecteurs, *V. n° 43*) ;
- une troisième interprétation, plus prudente, semble privilégiée par la doctrine dans l'attente d'une position jurisprudentielle. L'offre de vente visée par l'article 11-1 serait bien celle que doit contenir normalement un congé pour vendre. Mais, dans le cadre des accords collectifs de location, cette offre est dissociée du congé, ce qui signifie que le locataire doit recevoir, après la première offre de l'article 10 de la loi de 1975 et le congé de la loi de 1989, une nouvelle offre de vente ouvrant un droit de préemption (*C. Bosgiraud, Une talentueuse énigme : l'accord collectif de location du 9 juin 1998 relatif aux congés pour vente par lots : JCP N 2003, n° 45, 1559, § 42 s. – C. Féardon, L'accord collectif de location du 16 mars 2005 relatif aux congés pour vente par lots aux locataires rendu obligatoire : JCP N 2007, n° 12, 1134, § 44. – V. Canu, note ss CA Paris, 6e ch., 20 nov. 2003 : Administrer févr. 2004, p. 38*).

43. – Modification du prix de vente –

Les accords collectifs sont également muets sur la question de savoir si le prix de vente proposé dans l'offre peut être modifié lors de la notification de la deuxième offre, dissociée du congé.

Il paraîtrait logique d'admettre un prix différent sachant que le prix fixé dans l'offre de vente notifiée en application de la loi du 31 décembre 1975 correspond à la valeur d'un bien occupé tandis que l'offre de vente issue d'un congé pour vendre correspond à la vente d'un bien libre de tout occupant (*Ph. Pelletier, préc., p. 565. – R. Hallard, Le nouveau régime applicable aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation : l'accord collectif de location du 16 mars 2005 : Inf. rap. copr. sept. 2007, p. 19*).

La jurisprudence semble implicitement admettre cette modification du prix lorsqu'elle décide que le défaut de purge préalable de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 « cause nécessairement grief aux locataires dès lors que le droit de préemption de la loi du 31 décembre 1975 porte sur un immeuble occupé d'une valeur nécessairement moindre que celle de l'immeuble libéré sur lequel porte le droit de préemption de la loi du 6 juillet 1989 » (*CA Paris, 6e ch. C, 20 févr. 2007 : JurisData n° 2007-327684 ; Loyers et copr. 2007, comm. 94. – Adde, dans le même sens : CA Paris, 6e ch. C, 8 janv. 2008 : JurisData n° 2008-351975*).

Il reste que la modification du prix suppose un certain décalage dans le temps entre la notification des deux offres. Si la deuxième offre est notifiée très peu de temps après la première, une telle différence de prix n'aura sans doute pas lieu d'être.

C. - Dispositif de protection des locataires

44. – Finalités des mesures –

Les accords collectifs de location ont mis en place une série de mesures destinées à protéger les locataires à l'occasion de ces opérations de ventes collectives. Ces mesures ont pour finalité soit de faciliter l'opération de vente (*V. § 3 des accords relatif aux « conditions destinées à faciliter les opérations »*), soit de protéger les locataires qui ne peuvent pas acheter (*§ 4 relatif au « traitement des cas particuliers »*) en leur accordant un droit d'occupation prolongé. À l'évidence, un tel dispositif n'existe pas lorsqu'un congé pour vendre est délivré en application du seul article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 ou qu'une offre de vente est notifiée suite à la première vente suivant la division d'un immeuble (*L. n° 75-1334, 31 déc. 1975, art. 10*).

Sont envisagées successivement par les deux accords des possibilités de prorogation du bail (1°), d'achat par un proche du locataire (2°), de relogement du locataire (3°), ou encore de renouvellement de son bail (4°).

Quel impact ces dispositifs protecteurs des accords collectifs peuvent-ils avoir sur l'acquéreur du bien loué ? Un arrêt a justement estimé que si la prorogation du bail que le locataire avait obtenu du tribunal en application de l'article 3-2 de l'accord collectif doit être respectée par l'acquéreur, ce dernier n'a pas, en revanche, à proposer aux preneurs un relogement comme le prévoit l'article 4-1 de l'accord collectif. Ce texte ne s'impose que dans la relation du propriétaire initial de l'ensemble immobilier et du locataire (*CA Paris, 4e ch., 24 juin 2014, n° 12/17929 : JurisData n° 2014-014944 ; Loyers et copr. 2014, comm. 235*).

1° Prorogation du bail

45. – Sources conventionnelles et légales –

Au départ, la possibilité de proroger les baux des locataires, c'est-à-dire de reporter dans le temps le terme contractuel, n'était prévue que par les accords collectifs de location (a). Le législateur est cependant venu jeter le trouble en créant d'autres cas de prorogation qui sont réglementés par l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989 (b). La doctrine s'est interrogée sur la combinaison de ce texte avec les accords collectifs de location (V. particulièrement, *J. Lafond, Les baux d'habitation : LexisNexis, 2007, n° 1402 s. – V. Canu, Congés collectifs et Loi SRU : Administrer mars 2001, p. 15. – Ph. Pelletier, Les congés pour vendre dans les ensembles immobiliers d'habitation : Rev. loyers 2003, p. 572*). L'interprétation la plus cohérente consiste à conclure que ces deux types de prorogation sont susceptibles de s'appliquer cumulativement (c) dans le temps, dans la mesure où ils sont susceptibles de jouer à des moments différents. En effet, la prorogation issue des accords collectifs naît de l'offre de vente tandis que celle prévue par l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989 suppose la délivrance d'un congé pour vendre.

a) Prorogations prévues par les accords collectifs

46. – Prorogations nées de l'offre de vente –

Les accords collectifs prévoient différents cas de prorogation qui ont pour caractéristiques communes d'intervenir au stade de l'offre de vente : ils sont liés à l'offre notifiée en application de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975. L'accord collectif de 1998 avait prévu un seul cas de prorogation, demandé par le locataire. L'accord collectif de 2005 l'a maintenu tout en ajoutant d'autres qui cette fois-ci s'imposent au bailleur.

47. – Prorogation demandée par le locataire –

Afin de faciliter la réalisation de la vente ou les conditions du départ du locataire, les accords collectifs de 1998 et 2005 (*point 3-1*) précisent que le locataire peut demander au bailleur une prorogation du droit d'occupation de son logement. Cette demande peut être présentée « lorsque l'obtention d'un prêt, la vente d'un bien immobilier, le départ à la retraite, une mutation professionnelle ou toute autre circonstance dûment justifiée nécessite un délai supplémentaire ». Le locataire doit donc justifier sa demande.

Cette prorogation n'est cependant possible que si la durée du bail restant à courir est inférieure à 30 mois à compter de l'offre prévue à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 et elle peut permettre de porter à trente mois la durée d'occupation du logement. Comme le remarque justement un auteur, « il ne s'agit pas d'une prorogation de trente mois ». La prorogation doit simplement permettre au locataire de voir son droit au bail prorogé de telle sorte qu'il bénéficie dans tous les cas de trente mois à compter de l'offre de vente pour quitter son logement. Ainsi, si l'offre est notifiée vingt mois avant le terme initial, son terme sera prorogé de dix mois (*C. Fénardon, art. préc. n° 42, spéc. n° 31*).

Exemple

Soit un bail conclu le 1er janvier 2004 et prenant fin le 31 décembre 2010.

Une offre de vente notifiée le 1er mai 2010 (soit moins de trente mois avant la fin du bail) permettra de prolonger la durée d'occupation jusqu'au 1er novembre 2012 (soit trente mois).

Le bail est ainsi prorogé de 22 mois environ.

Bien que les textes ne le précisent pas expressément, le bailleur doit pouvoir s'opposer à cette demande de prorogation. C'est ce qui résulte implicitement de l'accord de 2005 qui précise pour les autres cas de prorogation qu'il admet qu'elles sont de droit.

Dans l'hypothèse où le bailleur ferait droit à la demande du locataire, il doit confirmer son accord par écrit au plus tard quatre mois avant la date d'expiration de bail.

48. – Prorogations de droit –

Les accords collectifs ont rajouté deux nouveaux cas de prorogation qui, sauf opposition du locataire, sont automatiques, s'imposent au bailleur (*accord 3.2*). C'est le cas :

- du locataire occupant le logement depuis plus de six ans à la date de l'offre de vente. Dans un tel cas, la durée de cette prorogation est calculée à raison d'un mois par année d'ancienneté ;
- du locataire ayant à sa charge des enfants scolarisés, cette prorogation allant jusqu'au terme de l'année scolaire.

Dans ces deux cas, la prorogation ne peut cependant être supérieure à trente mois à compter de la date de l'offre de vente, le bailleur devant, au plus tard quatre mois avant l'expiration du bail, notifier au locataire la durée de cette prorogation par lettre recommandée avec avis de réception.

Exemple

Soit une offre de vente notifiée le 1er mai 2010.

Le locataire occupe les lieux depuis 10 ans à la date de l'offre de vente.

Le bail qui devait prendre fin le 1er janvier 2011, soit 9 mois après la notification de l'offre sera prorogé pour une durée de 10 mois, soit jusqu'au 1er novembre 2011.

En cas d'enfant scolarisé, le bail pourra être prorogé jusqu'au 30 juin 2012.

b) Prorogations prévues par l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989

49. – Cas de prorogations nées du congé pour vendre –

Pour répondre aux vœux des signataires de l'accord collectif de 1998, le législateur a prévu deux nouveaux cas de prorogation du bail, improprement qualifiés de « reconduction » par le législateur (Pour une critique de cette qualification, V. par exemple, *F. de la Vaissière, Le point sur les ventes à la découpe après la loi Aurillac : AJDI 2006, p. 616 et 619*). Réglementés à l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989, ils sont liés à la notification du congé pour vendre. L'objectif est d'éviter une éviction trop rapide du locataire, en instituant un régime spécifique, dérogeant au droit commun. Alors que l'effet normal d'un congé est de mettre fin au bail à sa date d'échéance, le dispositif légal permet de « reconduire » le bail malgré la délivrance d'un congé.

– Le **premier cas** résulte de l'article 11-1, texte ajouté à la loi du 6 juillet 1989 par la [loi SRU](#), n° 2000-1208 du 13 décembre 2000. Ce texte, modifié par la [loi ALUR du 24 mars 2014](#), dispose :

Quand un congé pour vendre conforme aux dispositions de l'article 15 est délivré par un bailleur relevant de secteurs locatifs définis aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, dans le cadre d'une vente par lots de plus de cinq logements dans le même immeuble, le bail peut être expressément reconduit pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10.

Il résulte du texte que cette « reconduction » peut conduire à prolonger le bail jusqu'à six ans au-delà de son terme initial, le bailleur étant par hypothèse une personne morale.

Mais il s'agit d'une **prorogation facultative** pour le bailleur. Elle n'a aucun caractère obligatoire et suppose le consentement du bailleur (CA Paris, 6^e ch. C., 7 mars 2006, n° 2004/22141 ; JurisData n° 2006-296575 ; Loyers et copr. 2006, comm. 126).

– Le **deuxième cas** a été rajouté par la loi Aurillac n° 2006-685 du 13 juin 2006, qui, tout en créant un nouveau droit de préemption au profit du locataire en cas de vente en bloc (V. JCI, Bail à loyer, fasc. 234 ou JCI, Civil Code, Art. 1708 à 1762, fasc. 234 ou JCI, Notarial Répertoire, V° Bail à loyer, fasc. 234), est venue modifier ou compléter certaines dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, le premier alinéa de l'article 11-1 a été complété par la disposition suivante :

Quand ce congé pour vente intervient moins de deux ans avant le terme du bail, la reconduction du bail est de droit, à la demande du locataire, afin de lui permettre, dans tous les cas, de disposer du logement qu'il occupe pendant une durée de deux ans à compter de la notification du congé pour vente.

Il s'agit, cette fois-ci, d'une **prorogation de droit**, à laquelle le bailleur ne peut pas s'opposer.

Attention : La nouvelle règle qui a fait passer le seuil de plus de dix logements à plus de cinq logements est d'application immédiate et concerne les congés délivrés après le 27 mars 2014.

50. – Le cas de figure visé est donc celui d'un **congé prématuré**, assez fréquent en pratique. Rien n'interdit en effet au bailleur, qui doit au minimum respecter un délai de préavis de six mois, d'anticiper et de délivrer prématurément son congé, pour se prémunir de tout congé tardif. Généralement, les congés sont délivrés huit, dix mois avant le terme du bail, étant précisé que les effets de tels congés sont alors reportés à l'échéance du terme et qu'ils ne modifient pas la période pendant laquelle le locataire peut préempter. L'hypothèse d'un congé délivré plus de deux ans avant le terme du bail est en revanche beaucoup plus rare en pratique.

À supposer donc que le congé intervienne moins de deux ans avant le terme du bail, le locataire pourra demander la reconduction afin de disposer "dans tous les cas" du logement qu'il occupe pour une durée de deux ans à compter de la notification.

Exemple

La durée de la reconduction dépendra en fait de la date à laquelle le congé pour vendre a été notifié :

- elle sera au maximum de 18 mois pour un congé délivré très exactement 6 mois avant l'expiration du terme du bail ;
- elle sera de 15 mois pour un congé délivré 9 mois avant le terme ;
- elle sera de 12 mois pour un congé délivré 1 an avant le terme.

Ces exemples démontrent que plus le congé est notifié tôt, plus la durée de la reconduction est diminuée, ce qui est logique, sachant que la finalité de cette reconduction est de permettre au locataire d'avoir le temps de trouver un nouveau logement.

51. – Stratégie du bailleur –

Le bailleur devra faire son choix et décider d'une stratégie. Soit il délivre le congé plus de deux ans avant le terme du bail et il évite ainsi une reconduction imposée ; soit il délivre le congé dans le cadre défini par le nouveau texte et il s'expose à une durée d'occupation au-delà du terme initialement prévu, plus ou moins longue. Malgré les apparences, il ne semble pas qu'une délivrance très prématurée du congé soit avantageuse pour le bailleur qui va se trouver alors engagé par son offre initiale sans pouvoir la modifier ou la retirer en fonction de nouvelles circonstances. Particulièrement, le prix de vente proposé sera figé et le bailleur s'expose à une moins-value si le prix du marché immobilier évolue entre-temps.

52. – Régime de la prorogation –

À propos des deux cas précités, l'article 11-1 précise que la reconduction du bail est établie par écrit entre les parties au plus tard quatre mois avant l'expiration du bail en cours et qu'à l'expiration de la durée fixée par les parties pour le bail reconduit, celui-ci est résilié de plein droit.

Il en résulte que le bail prend fin sans qu'il soit nécessaire de délivrer un nouveau congé. Le bail est en effet résilié par l'effet du congé qui avait été délivré avant la reconduction et dont les effets avaient été suspendus pendant la durée de la prorogation.

Il faut toutefois réserver le cas du preneur qui refuserait de quitter les lieux parce qu'il conteste la validité du congé. En effet, la Cour de cassation a précisé que la demande de prorogation du bail en application de l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989 n'empêche pas le locataire de se prévaloir de la nullité de l'offre et du congé pour vendre (Cass. 3^e civ., 18 janv. 2012, n° 11-10 389 ; JurisData n° 2012-000329 ; Loyers et copr. 2012, comm. 67. – CA Paris, 4^e ch., 25 oct. 2012, n° 11/15771 ; JurisData n° 2012-024477 ; Loyers et copr. 2013, comm. 40).

Cass. 3^e civ., 18 janv. 2012, n° 11-10 389, préc.

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (CA Versailles, 10 nov. 2010), que la société Paris Neuilly Levallois (la société), propriétaire d'un appartement pris à bail par les époux X..., a fait part aux locataires, par lettre du 23 mai 2005, de son intention de procéder à une vente par lots de plus de dix logements dans le même immeuble, leur offrant la possibilité d'acquiescer le leur en application de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ; que, par acte du 18 octobre 2007, elle leur a notifié un congé pour vendre au visa de l'article 15, II de la loi du 6 juillet 1989, à effet du 30 avril 2008 ; que les époux X... ont, le 30 avril 2008, demandé l'application à leur profit des dispositions de l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989 ; que la société, par courrier du 7 avril 2009, leur a indiqué que leur bail prendrait fin le 17 octobre 2009 ; que les preneurs s'étant maintenus dans les lieux au-delà de cette date, la bailleuse les a assignés aux fins de faire déclarer le congé valable et obtenir leur expulsion ; que les locataires ont soulevé la nullité de l'offre de vente et du congé, faute pour la bailleuse d'avoir satisfait aux exigences des accords collectifs des 9 juin 1998 et 16 mars 2005 ;

Attendu que la société fait grief à l'arrêt de prononcer la nullité de l'offre de vente et du congé pour vendre, alors, selon le moyen :

1° que l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989 tel que modifié par la loi du 13 juin 2006 prévoit qu'en cas de congé pour vendre signifié par le bailleur moins de deux ans avant le terme du bail, le locataire peut demander la « reconduction » du bail pour une durée de deux ans, cette reconduction étant de droit ; que la reconduction ainsi prévue entraîne par conséquent la formation d'un nouveau contrat de bail entre les parties, dont la particularité est d'être résilié de plein droit à son terme ; qu'il en résulte que le locataire ne peut plus invoquer la nullité du congé pour vendre ayant mis fin au bail précédent, celui-ci ayant été remplacé par le nouveau bail conclu en application du texte précité ; qu'en décidant cependant en l'espèce que « le seul fait de solliciter que le bail soit prorogé à compter de la date prévue pour son terme ne peut [...] caractériser l'accord des volontés sur l'expiration de la convention qui régissait les parties et sur son remplacement par une reconduction du contrat en vertu de l'article 11-1, sans prendre en compte le fait qu'à la suite de la demande du locataire, le bail initial était reconduit de plein droit, ce qui donnait naissance à un nouveau bail, la cour d'appel a violé l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989 » ;

2° qu'en tout état de cause, en cas de congé pour vendre signifié par le bailleur moins de deux ans avant le terme du bail, l'usage par le locataire de la faculté d'obtenir la reconduction de plein droit du bail pour une durée de deux années à compter de la notification du congé vaut nécessairement renonciation de sa part à contester la validité du congé qui lui ouvre cette possibilité ; qu'en l'espèce, après avoir reçu le 18 octobre 2007, un congé pour vendre avec effet au 30 avril 2008, les époux X... ont sollicité l'application de l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989 tel que modifié par la loi du 13 juin 2006 et obtenu la reconduction de leur bail jusqu'au 18 octobre 2009 ; qu'en décidant cependant que le fait d'avoir sollicité cette reconduction du bail ne valait pas renonciation des locataires à demander la nullité du congé, la cour d'appel a violé les articles 11-1 et 15, II de la loi du 6 juillet 1989 ;

3° que la sollicitation et l'obtention par le locataire de la reconduction de plein droit de son bail en vertu de l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989 valent renonciation à contester la validité du congé pour vendre qui ouvre cette possibilité, peu important que la locataire ait ou non appréhendé l'intégralité des conséquences juridiques de sa situation locative ; qu'en effet, le bailleur n'étant tenu d'aucune obligation d'information sur ce point, un locataire normalement diligent doit s'informer de la portée de la reconduction du bail prévue par ce texte ; qu'en retenant en l'espèce « qu'à défaut de justification de ce que les locataires appréhendaient l'intégralité des conséquences juridiques de leur situation locative », le seul fait que les époux X... aient obtenu la reconduction de plein droit de leur bail ne valait pas renonciation de leur part à contester la validité du congé pour vendre, la cour d'appel a derechef violé les articles 11-1 et 15, II de la loi du 6 juillet 1989 ;

4° que nul ne peut se contredire au détriment d'autrui ; qu'en l'espèce, après avoir sollicité et obtenu la reconduction de plein droit de leur bail pour une durée de deux ans en application de l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989, les époux X... ont fait volte-face et prétendu, au terme de ces deux années, contester la validité du congé leur ayant ouvert droit à cette reconduction automatique du bail ; qu'en ne déclarant pas irrecevable cette prétention comme contraire au principe interdisant de se contredire au détriment d'autrui, la cour d'appel a violé l'article 6-1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble l'article 122 du Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé, à bon droit, que la renonciation à un droit ou une action ne peut se présumer et que, pour être utilement opposée par celui qui s'en prévaut, elle doit être certaine, expresse et non équivoque, la cour d'appel a pu, sans méconnaître l'article 6-1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, retenir que le seul fait pour les locataires d'avoir sollicité que le bail fût prorogé à compter de la date prévue pour son terme en application de l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989, ne pouvait faire obstacle à la recevabilité de leur demande tendant à faire constater que l'offre de vente et le congé délivrés étaient nuls ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs

Rejette le pourvoi ;

[...]

c) Articulation des divers cas de prorogation

53. – Application cumulative ou distributive des cas de prorogation ? –

Les deux thèses ont été proposées en doctrine. Pour certains, le législateur aurait envisagé une application distributive de ces mesures protectrices du locataire (J. Lafond, *préc. n° 45, spéc. n° 1403*). L'article 11-1 ne s'appliquerait que dans les cas où l'accord collectif ne serait pas lui-même applicable, notamment lorsque certains bailleurs et locataires ne sont pas concernés, faute de décret d'extension (ce qui n'est pas le cas avec les deux accords collectifs actuellement applicables).

Pour d'autres, il est possible de cumuler ces différents cas de prorogation car ils interviennent à des stades différents : la prorogation de plein droit du bail résultant de l'accord collectif du 16 mars 2005, développe ses effets à compter de la notification de l'offre de vente tandis que la « reconduction » envisagée par le législateur intervient au stade du congé pour vendre (Ph. Pelletier et V. Crucis-Busquet, *Les ventes par lots : dix ans de jurisprudence : Rev. loyers 2008, p. 313*).

En attendant qu'une éventuelle décision prenne position sur cette question, il semble cohérent d'appliquer cumulativement les délais de prorogation prévus par les accords collectifs et la loi.

Ainsi, le bailleur devra notifier le congé pour vendre en tenant compte de la nouvelle date d'échéance du bail telle que reportée du fait de la prorogation conventionnelle. Et le congé notifié moins deux ans avant le terme du bail générera lui-même un deuxième report dans le temps du terme du bail.

2° Acquisition par un proche du locataire

54. – Faculté de substitution –

Les accords prévoient que les personnes ne pouvant acquérir leur logement peuvent proposer au bailleur comme acquéreur un certain nombre de leurs proches. Dans l'accord collectif du 9 juin 1998 (*accord, pt 3.2*) étaient visés comme acquéreurs potentiels, le conjoint ou le concubin notoire vivant avec le locataire depuis au moins un an à la date de l'offre de vente, un ascendant ou un descendant. L'accord collectif du 16 mars 2005 (*accord, pt 3.3*) a élargi la liste pour tenir compte de l'intervention entre-temps de la loi du 15 novembre 1999 qui a créé le PACS. Ainsi, figure parmi les acquéreurs potentiels le partenaire avec lequel le locataire est lié par un PACS. De même, peuvent dorénavant se substituer au locataire un ascendant ou un descendant de son conjoint, de son concubin ou de son partenaire pacsé.

Cette liste est certainement limitative et le locataire ne pourrait imposer comme acquéreur d'autres personnes que celles énumérées.

L'acquéreur substitué au locataire, à qui le bailleur ne peut refuser la vente (*V. Canu, Les congés pour vendre par lots : Rev. loyers 2001, p. 429. – Ph. Pelletier, préc. n° 45, spéc. p. 570*) bénéficie des mêmes conditions de vente et de délai que celles proposées au locataire.

3° Relogement du locataire

55. – Locataires concernés –

L'accord de 2005, comme l'accord de 1998, obligent le propriétaire à proposer un relogement au locataire qui ne se porte pas acquéreur de son logement (*accord, n° 4-1*). Cette obligation intervient au stade de la délivrance du congé. Cependant, elle ne concerne que certains locataires. L'accord collectif de 1998 visait les locataires justifiant d'un revenu inférieur à 80 % du plafond de ressources applicable au prêt locatif intermédiaire (PLI) en vigueur. Dans l'accord collectif de 2005, le revenu du locataire doit désormais être inférieur à 100 % de ce plafond.

Le congé ne pouvant être délivré au locataire sans qu'une proposition de relogement lui soit faite, le bailleur a tout intérêt à s'enquérir à l'avance du niveau de revenu du locataire. En effet, un congé délivré sans offre de relogement ne serait pas valable, l'accord collectif de 2005 prévoyant expressément que le non-respect de cette obligation entraîne de plein droit la nullité du congé pour vendre (*V. n° 66*). Le locataire devant « justifier » de ce plafond de ressources pour bénéficier du relogement, on peut en déduire qu'il doit en informer le propriétaire au plus tôt, au stade de l'information donnée par le bailleur sur l'opération de vente ou lorsqu'il reçoit l'offre de vente de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1985. En cas de revenus non justifiés ou transmis tardivement au bailleur, les tribunaux pourraient être enclins à considérer que le congé délivré sans offre de relogement est néanmoins valable (En ce sens, *R. Hallard, Le nouveau régime applicable aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation : l'accord collectif de location du 16 mars 2005 : Inf. rap. copr. sept. 2007, p. 21*).

56. – Conditions du relogement –

Le contenu des accords collectifs n'est pas exactement le même sur ce point. Dans l'accord de 1998, il est fait référence à « une proposition de relogement compatible avec les besoins du locataire et situé, si cela est souhaité par le locataire et dans la mesure du possible pour le bailleur, dans une commune ou un quartier voisin du lieu de résidence du locataire » (*accord, pt 4.1*).

Dans l'accord collectif de 2005, l'offre de relogement doit correspondre aux « conditions mentionnées au premier paragraphe du III de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 » (*accord, pt 4.1*).

Il résulte de ce renvoi à l'article 15-III (qui traite du relogement des locataires âgés de plus de 70 ans et aux ressources modestes) que le logement proposé doit correspondre aux besoins et aux possibilités du locataire et être situé dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948, c'est-à-dire :

- dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ;
- dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;
- dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km.

Les accords ajoutent que « le bailleur propose notamment et en priorité au locataire les logements qui deviennent vacants dans son parc, et qui ne font pas l'objet d'un droit de réservation. Dans ce cas, le loyer du logement proposé bénéficie par rapport aux loyers de relocation d'une remise en pourcentage égale à celle dont bénéficie le locataire dans son logement actuel. Le loyer en résultant ne peut cependant être supérieur au loyer moyen pratiqué pour un logement comparable dans la même zone géographique » (*Accords collectifs, n° 4-1*).

4° Renouvellement du bail

a) Cas de renouvellement

57. – Accord collectif du 9 juin 1998 –

Dans le premier accord collectif de location, il était prévu que « lorsqu'un locataire ne peut se porter acquéreur de son logement et qu'il ne peut déménager en

raison de son âge supérieur à 70 ans, de son état de santé présentant un caractère de gravité reconnue, d'un handicap physique ou d'une dépendance psychologique établie, ou de sa situation dûment justifiée, son bail est renouvelé » (n° 4-2).

L'expression utilisée *in fine* – « ou de sa situation dûment justifiée » – laisse à penser que d'autres situations pouvaient être prises en compte.

Pour se prévaloir d'un droit au renouvellement, le locataire devait donc, d'une part se trouver dans l'une des situations prévues par le texte (âge, état de santé, handicap...) et, d'autre part démontrer qu'en raison de cette situation, il lui était impossible de déménager.

En application de cet accord, un arrêt de la cour d'appel de Paris (6^e ch.) du 21 février 2002 (CA Paris, 21 févr. 2002 : *JurisData* n° 2002-190427 ; *JCP N* 2002, n° 44, 1595, obs. V. Canu) a jugé que pouvait se prévaloir de cette disposition une locataire qui présente « un tableau pathologique marqué par une anxiété généralisée » et sur la considération d'un rapport médical que le « déménagement redouté risque effectivement du fait de la dépendance psychologique de l'intéressée d'avoir sur son état mental et somatique des répercussions extrêmement dommageables » précision faite que « la relation à son appartement joue un rôle prépondérant et participe du maintien de son équilibre physique instable ».

58. – Accord collectif du 16 mars 2005 –

Le nouvel accord collectif est venu clarifier les cas de figure dans lesquels le locataire a droit à voir son bail renouvelé. Trois cas de renouvellement automatique sont prévus :

- le cas du locataire dont l'état de santé présente un caractère de gravité reconnu médicalement (point 4.2) ;
- le cas du locataire âgé de plus de 70 ans à la date d'expiration du bail, ce renouvellement n'étant pas applicable si le locataire est assujéti à l'impôt de solidarité sur la fortune (point 4.3) ;
- le cas du locataire titulaire d'une rente d'invalidité du travail correspondant à une incapacité au moins égale à 80 % ou d'une allocation servie à une personne dont l'infirmité entraîne au moins 80 % d'incapacité permanente (point 4.4).

Contrairement à la rédaction de l'accord collectif de 1998, ces trois cas apparaissent comme étant limitatifs.

b) Régime du renouvellement

59. – Renouvellement de plein droit –

Si le locataire se prévaut de l'une des situations visées par les accords, le renouvellement intervient de plein droit, sans que le bailleur puisse s'y opposer.

Ce renouvellement se fera pour une durée de six ans, en application de l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 puisque, par hypothèse, le bailleur est une personne morale. À l'expiration de ce bail renouvelé, un nouveau congé pourrait être délivré au locataire, mais qui ne sera efficace que tout autant que le locataire n'est plus dans l'une des situations lui ouvrant droit à renouvellement.

60. – Renouvellement et congé pour vendre –

Le renouvellement du bail, prévu par l'article 4-2 de l'accord collectif, suppose que le locataire ait reçu un congé pour vendre : il ne joue pas au stade de l'offre de vente (CA Paris, 4^e ch., 15 déc. 2009 : *JurisData* n° 2009-380441 ; *Loyers et copr.* 2010, comm. 67). En effet, il n'est pas justifié à ce stade puisque le locataire qui refuse d'acheter conserve son droit d'occupation jusqu'au terme. Ainsi, si l'offre de vente n'a pas été suivie d'un congé pour vendre car le propriétaire a trouvé un acquéreur disposé à acheter le bien occupé, ce dernier est obligé de respecter le bail en cours jusqu'à son terme, mais pas au-delà.

CA Paris, 4^e ch., 15 déc. 2009, préc.

[...]

Considérant que la Société FC Transactions a consenti à M. et Mme Oberlander, le 14 février 2001, à effet du 25 juin 2001 et pour une durée de six années, un bail d'habitation régi par les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et portant sur un appartement au 5^e étage de l'immeuble du 27 rue Ballu à Paris (lot n° 1501) outre une cave,

Considérant que la Société Valmy, alors propriétaire, a notifié à M. et Mme Oberlander le 21 mai 2004 une offre de vente concernant les lieux loués, ce en vertu de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 ;

Considérant que M. et Mme Oberlander n'ont pas accepté cette offre de vente et ont été avisés, par courrier en date du 16 novembre 2006 de la SCP de notaires Thibierge-Pône-Fremeaux-Palud-Sarazin-Sagaut-Chaput à Paris, de la réalisation de la vente des biens à eux loués par la Société Valmy à M. Axel Essid le 15 novembre 2006 ;

Considérant que M. Essid a notifié le 8 décembre 2006 à M. et Mme Oberlander un congé pour reprise pour habiter les lieux objets du bail du 14 février 2001, ce congé étant à effet du 24 juin 2007 ;

Considérant que M. Essid sollicite la validation de ce congé et l'expulsion des locataires, demandes dont il a été débouté en première instance au titre de la reconduction du bail jusqu'au 24 juin 2013 en vertu de l'article 4-2 de l'accord collectif du 9 juin 1998 dont l'appelant comme la société Valmy contestent l'application que soutiennent au contraire les époux Oberlander ;

Considérant que cet article 4-2 dispose que « lorsqu'un locataire ne peut se porter acquéreur de son logement et qu'il ne peut déménager en raison de son âge supérieur à 70 ans, de son état de santé présentant un caractère de gravité reconnue, d'un handicap physique ou d'une dépendance psychologique établie, ou de sa situation dûment justifiée, son bail est renouvelé » ;

Considérant qu'une telle disposition n'a nécessairement vocation à s'appliquer que dans le cas où le locataire susceptible d'en bénéficier est, en relation avec la mise en vente du lot qu'il occupe dans le cadre d'une opération de mise en vente par lots de plus de dix logements dans le même immeuble, dans la

situation de voir son bail prendre fin et de déménager ce qui implique qu'il soit destinataire d'un congé pour vente à défaut de quoi l'article 4-2 de l'accord collectif du 9 juin 1998 serait dépourvu de toute portée en ce qu'il prévoit que lorsque le locataire ne peut se porter acquéreur de son logement et ne peut déménager, pour les causes précitées, son bail est renouvelé ;

Or considérant que M. et Mme Oberlander n'ont été destinataires d'aucun congé pour vente dans le cadre de l'opération de la société Valmy de mise en vente par lots de plus de dix logements dans l'immeuble du 27 rue Ballu à Paris mais seulement d'une offre de vente notifiée le 21 mai 2004 au visa de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 sans incidence sur leur titre d'occupation ainsi que sur l'éventuelle poursuite de leur bail au-delà de son terme contractuel du 24 juin 2007 ;

Considérant que M. et Mme Oberlander ne peuvent donc valablement se prévaloir des dispositions de l'article 4-2 de l'accord collectif du 9 juin 1998 pour prétendre au renouvellement de leur bail du 25 juin 2007 au 24 juin 2013.

[...]

c) Articulation avec les cas de prorogation du bail

61. – Possibilité d'un cumul des deux dispositifs –

La décision précitée permet de conforter l'opinion selon laquelle le renouvellement du bail peut se cumuler avec l'un des cas de prorogations prévus par les accords (*J. Lafond, Les baux d'habitation : LexisNexis, 2007, n° 1411. – C. Féardon, Les conséquences de la vente du logement loué sur la durée du bail : JCP N 2008, n° 13, 1155, § 53. – Ph. Pelletier et V. Crucis-Busquet, Les ventes par lots : dix ans de jurisprudence, préc. n° 45 : Rev. loyers 2008, p. 311*). En effet, les deux dispositifs voient leur mise en œuvre éventuelle s'apprécier à des dates différentes. Pour la prorogation du bail, c'est la date de l'offre de vente faite dans le cadre de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 qui compte ; pour le renouvellement du bail, c'est la date de l'expiration du bail. De plus, la prorogation peut bénéficier à tout locataire, même non fragile, alors que le renouvellement vise les locataires affaiblis par l'âge, la maladie ou un handicap.

Un locataire peut donc bénéficier successivement d'une prorogation de son bail et d'un renouvellement.

IV. - Sanction de l'irrespect des accords

A. - Accord collectif du 9 juin 1998

62. – Silence de l'accord –

L'accord du 9 juin 1998 n'a prévu aucune sanction en cas de non-respect des prescriptions édictées. La doctrine s'est interrogée sur les incidences de ce silence (*B. Vial-Pedroletti, Accords collectifs de location : sanction de l'irrespect de la procédure : Loyers et copr. 2008, étude 7*). Faute de nullité textuelle, certains auteurs ont considéré que l'accord collectif de 1998 « édicte plus des principes ou des recommandations définissant l'esprit dans lequel il est souhaitable de délivrer des congés... que de véritables règles de droit » (*V. Canu, Les congés collectifs ou congés pour vente par lots : Administrer 2001, p. 10. – Dans le même sens, Ph. Pelletier, Les congés pour vente dans les ensembles immobiliers d'habitation : Rev. loyers 2003, p. 576 s. – C. Bosgiraud, Une talentueuse énigme : l'accord collectif de location du 9 juin 1998 relatifs aux congés pour vente par lots : JCP N 2003, n° 45, 1559*). Il en résulte qu'une irrégularité ne peut pas entraîner une nullité du congé pour vendre, mais peut seulement déboucher sur des dommages-intérêts, à raison du préjudice causé par l'inexécution de l'accord, ou sur une condamnation à une exécution forcée de l'accord.

Fondée sur le principe selon lequel « il n'y a pas de nullité sans texte », cette doctrine autorisée a trouvé peu d'écho en jurisprudence.

63. – Jurisprudence favorable à la nullité –

Celle-ci a été favorable à la nullité, particulièrement la cour d'appel de Paris qui a annulé de nombreux congés pour les raisons suivantes :

- inobservation de la procédure d'information des locataires, que la réunion d'information prévue par l'accord collectif n'ait pas eu lieu ou que le bailleur n'ait pas associé à cette procédure l'association des locataires (*CA Paris, 6e ch., sect. C, 12 sept. 2006, n° 05/01507 : JurisData n° 2006-310599. – CA Paris, 6e ch., sect. C, 19 févr. 2008, n° 05/16156 : JurisData n° 2008-358074. – CA Paris, 6e ch., sect. B, 7 févr. 2008, n° 06/20843 : JurisData n° 2008-358075*). Une information insuffisante donnée sur l'état de l'immeuble a aussi été sanctionnée (*CA Paris, 6e ch., sect. C, 3 juill. 2007, n° 06/22579 : JurisData n° 2007-337247. – CA Paris, 6e ch., sect. C, 18 sept. 2007, n° 06/22577 : JurisData n° 2007-341477*) ;
- absence d'examen des modalités de réalisation des diagnostics et bilans techniques par le bailleur et les associations de locataires (*Cass. 3e civ., 20 févr. 2008, n° 06-21.122 : JurisData n° 2008-042834 ; Loyers et copr. 2008, comm. 76 ; Rev. loyers 2008, p. 165, obs. V. Canu ; D. 2008, p. 692, obs. Y. Rouquet ; AJDI 2008, p. 485, note B. de Laeger. – V. sur ce point, V. Canu, Accord collectif, vente par lots, et diagnostic technique : Rev. loyers 2007, p. 380*) ou diagnostic technique imprécis (*CA Paris, 6e ch. B, 26 mars 2009 : JurisData n° 2009-377809 ; Loyers et copr. 2009, comm. 202, obs. B. V.-P.*) ;
- défaut de purge préalable du droit de préemption de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 (*CA Paris, 6e ch., sect. B, 20 nov. 2003 : Rev. loyers 2004, p. 413 ; Administrer févr. 2004, p. 37. – CA Paris, 6e ch., sect. C, 20 févr. 2007, n° 05/15560 : JurisData n° 2007-327684 ; Loyers et copr. 2007, comm. 94. – CA Paris, 6e ch., sect. C, 8 janv. 2008, n° 05/14586 : JurisData n° 2008-351975*) ;
- irrespect du délai de trois mois entre la confirmation de l'offre de vente et l'envoi de l'offre de vente (*CA Paris, 6e ch. sect. B, 20 nov. 2003 : Rev. loyers 2004, p. 413 ; Administrer févr. 2004, p. 37*).

64. – La Cour de cassation a pris parti pour ce courant majoritaire, en s'appuyant sur le caractère d'ordre public de l'accord (*Cass. 3e civ., 20 févr. 2008, n° 06-21.122, préc.*).

Sur le moyen unique :

Attendu selon l'arrêt attaqué (CA Paris, 21 sept. 2006), que la société Gramont (la société), propriétaire d'un immeuble qu'elle désirait vendre par lots, a notifié à chacun des époux Benacom, locataires d'un logement dépendant de cet immeuble, une offre de vente au visa de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 et, le même jour, un congé pour vendre au visa de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 ; qu'elle les a assignés afin de faire déclarer les offres de vente et les congés valables ; que les locataires ont soulevé la nullité de ces actes, faute pour le bailleur d'avoir satisfait aux exigences de l'accord collectif du 9 juin 1998 rendu obligatoire par le [décret n° 99-628 du 22 juillet 1999](#) ; Attendu que la société fait grief à l'arrêt de prononcer la nullité des offres de vente alors, selon le moyen, que l'article 2.2 de l'accord collectif du 9 juin 1998 prévoit que le bailleur doit informer les locataires de l'état de l'immeuble et des travaux à prévoir en leur communiquant divers diagnostics et bilans techniques, au plus tard avec l'offre de vente visée à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ; qu'en l'absence de toute précision légale, ce formalisme, qui a pour objet de protéger le consentement des destinataires de l'offre au cas où ils se rendraient acquéreurs de l'immeuble, ne saurait être sanctionné autrement que par la nullité du contrat de vente conclu ou, en cas de refus de l'offre de vente, par la mise en œuvre de la responsabilité civile délictuelle du bailleur si le défaut d'information a causé un préjudice au locataire ; que le défaut d'information ne saurait donc avoir aucune incidence sur la validité intrinsèque de l'offre de vente, laquelle est régulière dès lors qu'y figurent les mentions obligatoires prévues par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ; qu'en décidant cependant en l'espèce que les irrégularités relatives au diagnostic technique avaient pour conséquence de rendre nulles les offres de vente faites le 13 juillet 2004 aux époux Benacom, offres pourtant parfaitement régulières en la forme, la cour d'appel a violé les articles 10 de la loi du 31 décembre 1975 et 2.2 de l'accord collectif du 9 juin 1998 ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, énoncé, à bon droit, que les modalités de réalisation de diagnostics et bilans techniques devaient, aux termes des dispositions d'ordre public du paragraphe 2.2 de l'accord du 9 juin 1998, faire l'objet d'un examen par le bailleur et les associations de locataires, et constaté qu'un tel examen n'avait pas eu lieu, la cour d'appel en a exactement déduit la nullité des congés pour vendre et celle des offres de vente notifiées aux preneurs ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs :

Rejette le pourvoi ;

65. – Étendue de la nullité –

Dans l'arrêt précité de la Cour de cassation, les juges ont déduit de l'irrégularité qui portait sur l'absence d'examen préalable et concerté des modalités de réalisation des diagnostics techniques, la nullité à la fois des congés pour vendre et des offres de vente notifiées au preneur.

Il résulte de cette sanction que, non seulement le bail est reconduit pour 6 ans (le bailleur étant par hypothèse une personne morale), mais encore qu'il faudra reprendre l'ensemble de la procédure prévue par l'accord, depuis la concertation avec les associations de locataires au sujet de la réalisation des diagnostics (en ce sens, *V. Canu, préc. n° 63*).

La Cour de cassation est allée encore plus loin concernant la portée de la nullité. Dans un arrêt récent, elle a estimé qu'outre la nullité de l'offre et du congé pour vendre, le locataire pouvait également obtenir la nullité de la vente consentie au tiers (*Cass. 3e civ., 23 juin 2010, n° 09-13.153, n° 09-13.327 ; JurisData n° 2010-010004 ; Loyers et copr. 2010, comm. 218, confirmant CA Paris, 6e ch., sect. B, 29 janv. 2009, n° 07/07753 ; JurisData n° 2009-000448 ; Loyers et copr. 2009, comm. 114*).

Cass. 3e civ., 23 juin 2010, n° 09-13.153, n° 09-13.327, préc.

[...]

Sur le premier moyen du pourvoi principal n° G 09-13.153 et le moyen unique du pourvoi principal n° X 09-13.327, réunis :

Attendu que M. Narbey, la SCP et la société Belles Feuilles font grief à l'arrêt de déclarer nulle la vente consentie à Mme Mac Donnell et d'accueillir ses demandes subséquentes et celles de Mme Denoyelle, alors, selon le moyen :

1° que l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986 précise que les accords, conclus au sein de la Commission nationale de concertation, susceptibles d'être rendus obligatoires par décret, portent notamment sur les suppléments de loyers pour les organismes d'habitation à loyer modéré, la maîtrise de l'évaluation des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun ; qu'en faisant application du [décret n° 99-628 du 22 juillet 1999](#) ayant rendu obligatoire l'accord du 9 juin 1998 conclu au sein de la Commission nationale de concertation bien que contraignant, en cas de vente, le bailleur à adresser au preneur une offre de vente, cet accord ait excédé les limites du domaine d'intervention prévu à l'article 41 ter précité, et que le décret ait été partant entaché d'illégalité, sans soumettre au préalable aux juridictions administratives la question préjudicielle de la légalité du décret, la cour d'appel a violé la loi des 16 et 24 août 1790, ensemble les [articles 49 et 96 du Code de procédure civile](#) ;

2° qu'en toute hypothèse, l'accord du 9 juin 1998 se borne à imposer au bailleur qui vend dix logements la délivrance d'une offre de vente au preneur, sans sanctionner la méconnaissance de cette obligation par la nullité de la vente que seule la loi peut prévoir ; qu'en prononçant néanmoins la nullité de la vente du 1er février 2002 en raison de l'absence d'une offre adressée dans des conditions conformes à l'accord du 9 juin 1998, la cour d'appel a violé cet accord, ensemble l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986 ;

3° que l'observation par le bailleur des formalités prévues par l'accord du 9 juin 1998, rendu obligatoire par le [décret n° 99-628 du 22 juillet 1999](#), est sanctionnée par la nullité du congé pour vendre ; que par lui-même, un tel manquement est, en revanche, sans effet sur la vente intervenue ultérieurement entre le bailleur et un tiers ; qu'en se fondant, dès lors, sur la seule méconnaissance par le bailleur des dispositions de l'accord du 9 juin 1998 pour déclarer nulle la vente intervenue entre la société Belles Feuilles et Mme Mac Donnell, la cour d'appel a violé ce texte, ensemble les articles 10 de la loi du 31 décembre 1975, par fausse application, et 15-II de la loi du 6 juillet 1989, par refus d'application ;

Mais attendu, d'une part, que M. Narbey et la SCP n'ayant pas soutenu devant les juges du fond que le [décret du 22 juillet 1999](#) était entaché d'illégalité, ce moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que l'offre de vente prévue à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 avait été adressée à Mme Denoyelle le 4 septembre 2001, antérieurement à la réunion des locataires et à l'envoi de la lettre de confirmation constituant le point de départ du délai de trois mois à

respecter avant d'envoyer cette offre, la cour d'appel en a exactement déduit que, les dispositions d'ordre public de l'accord du 9 juin 1998 n'ayant pas été respectées, l'offre de vente et le congé pour vendre délivrés à Mme Denoyelle étaient nuls et qu'en conséquence la vente était frappée de nullité ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

[...]

66. – Cette décision, favorable au locataire, n'est pas à l'abri des critiques car ni l'accord collectif de 1998, ni l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 ne prévoient une telle sanction. La Cour de cassation a néanmoins admis la nullité de la vente, qu'elle a considérée comme une conséquence, semble-t-il, inéluctable de l'annulation du congé pour vendre. À chercher une explication, il faut se tourner vers la motivation de la cour d'appel qui avait motivé cette sanction en prenant appui sur l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, relatif au droit de préemption accordé au locataire lors de la première vente par lots suivant la mise en copropriété de l'immeuble. Il est vrai que l'accord collectif renvoie à ce texte pour la notification de l'offre de vente qui doit être effectuée dans le cadre d'un congé collectif, mais la Cour de cassation avait cependant décidé précédemment que ce renvoi avait une portée limitée, concernant plus la forme que le fond et que les accords collectifs conservaient un domaine d'application autonome, distinct de celui de l'article 10 (*Cass. 3e civ., 9 janv. 2008, n° n° 06-18.856, préc. n° 16 : D. 2008, act. jurispr. p. 294, note G. Forest*). La cohérence aurait voulu que les sanctions restent également propres à chaque texte, d'autant que les irrégularités (ou l'absence) de notification pouvant donner lieu à l'annulation de la vente dans le cadre de l'article 10 de la loi de 1975 ne sont pas celles qui avaient été commises dans le cas présent.

B. - Accord collectif du 16 mars 2005

67. – Nullité du congé pour vendre –

L'accord collectif de 2005 a comblé le vide laissé par l'accord collectif de 1998 en prévoyant expressément que « le non-respect des dispositions prévues aux paragraphes 3.2, 3.3, 4.1 à 4.4 de l'accord entraîne de plein droit la nullité du congé pour vendre ». Il s'agit des articles organisant :

- les cas de prorogation du bail ;
- les cas de vente à une personne liée au locataire ;
- les cas de renouvellement du bail ;
- les cas de relogement du locataire.

Aucune sanction n'est, en revanche, prévue pour le cas où d'autres dispositions de l'accord ne sont pas respectées, notamment celles organisant l'information de locataires.

La loi « Aurillac » du 13 juin 2006 a cependant modifié l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoit dorénavant dans son avant-dernier alinéa :

En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vendre d'un accord conclu en application de l'article 41 ter 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, donne lieu à l'annulation du congé.

Cette disposition plus générale pourrait permettre de sanctionner par la nullité un congé délivré en violation des modalités d'information des locataires ou de toute autre règle prévue par l'accord de 2005 (en ce sens, *R. Hallard, Le nouveau régime applicable aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation : l'accord collectif de location du 16 mars 2005 : Inf. rap. copr. sept. 2007, p. 22. – Contra, Ph. Pelletier et V. Crucis-Busquet, Les ventes par lots : dix ans de jurisprudence, préc. n° 45 : Rev. loyers 2008, p. 313*).

La question de la nullité de l'offre de vente reste cependant posée dès lors que cette sanction n'est envisagée ni par l'accord, ni par l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989. La jurisprudence aura à se prononcer sur ce point et devra choisir entre étendre la solution admise par la Cour de cassation à propos de l'accord de 1998 ou, au contraire, s'en tenir aux termes littéraux des textes postérieurs (*V. en faveur pour cette solution, Ph. Pelletier et V. Crucis-Busquet, Les ventes par lots : dix ans de jurisprudence, préc., spéc. p. 307 et 308*).

Bibliographie

J.-P. Blatter

Les modifications apportées par la loi SRU à la loi du 6 juillet 1989 et au droit commun du bail d'habitation et mixte : AJDI 2001, p. 215

C. Bosgiraud

Une talentueuse énigme, l'accord collectif de location du 9 juin 1998 relatif aux congés pour vendre par lots : JCP N 2003, n° 45, 1559

V. Canu

Les congés collectifs ou congés de vente par lots : Administrer févr. 2001, p. 8

Congés collectifs et Loi SRU : Administrer mars 2001, p. 15

À propos des accords et congés collectifs : Administrer mars 2002, p. 8

Les congés pour vente par lots : Rev. loyers 2001, p. 429

Accord collectif, vente par lots et diagnostics techniques : Rev. loyers oct. 2007, p. 380 s

J. Debeaurain

Congés pour vente par lots en secteurs locatifs II et III : Ann. loyers 1999, p. 128

C. Fénardon

L'accord collectif de location du 16 mars 2005 relatif aux congés pour vente par lots aux locataires rendu obligatoire : JCP N 2007, n° 12, 1134

Application et articulation des droits de préemption du locataire d'habitation : JCP N 2007, n° 25, 1194

Les conséquences de la vente du logement loué sur la durée du bail : JCP N 2008, n° 13, 1155

T. Grundeler

La vente à la découpe et l'accord collectif de 1998 : à quel couperet se vouer ? : Administrer mai 2012, p. 20

R. Hallard

Le nouveau régime applicable aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation : l'accord collectif de location du 16 mars 2005 : Inf. rap. copr. sept. 2007, p. 22

J. Lafond

Les baux d'habitation : LexisNexis, 2007, n° 1360 s

La loi SRU et les baux d'habitation : JCP N 2001, n° 11, p. 573

Droits de préemption du locataire, accords collectifs : JCl. Copropriété, fasc. 115

Ph. Pelletier

Les congés pour vendre dans les ensembles immobiliers d'habitation : Rev. loyers 2003, p. 554 s

Deux ou trois réflexions à propos de la vente d'immeuble par lots : Rev. loyers 2004, p. 565

Ph. Pelletier et V. Crucis-Busquet

Les ventes par lots : dix ans de jurisprudence : Rev. loyers 2008, p. 313

Ph. Pelletier et S. Fraiche-Dupeyrat

La vente par lots et la vente en bloc à l'épreuve de la loi ALUR et du projet de loi Macron : Rev. loyers 2015, p. 163

L. Puygauthier

Le congé pour vendre : Defrénois 2002, art. 37557, p. 749

F. de la Vaissière

Le point sur les ventes à la découpe après la loi « Aurillac » : AJDI 2006, p. 616 s

Vente à la découpe et accords collectifs : AJDI 2007, p. 124

V. Zalewski

Accord collectif du 9 juin 1998 : offre de vente et nullité : Bull. inf. Lamy droit immobilier oct. 2012

Annexe 1. - Accord collectif de location du 9 juin 1998

Annexe 2. - Accord collectif du 16 mars 2005

Notes

1. - NDLR. - Trois organisations de locataires (la CNL, la CGL et la CSF) se sont opposées à l'extension de cet accord par décret. L'accord ne s'applique qu'aux organisations signataires et à leurs adhérents.

Réponse ministérielle à question écrite n° 75830 (M. Michel) (JOAN Q 27 juillet 2010 , p. 8353)

Réponse ministérielle à question écrite n° 75830 (M. Michel) (JOAN Q 27 juillet 2010, p. 8353)

M. Jean Michel attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur ce qui semble être une difficulté d'application de l'article 1^{er} de la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006. Il est constant que, «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». Des interprétations divergentes se font part quant à l'application de cette disposition pour de petits immeubles composés uniquement de chambres meublées (exemple 27 chambres), louées pour un mois, trois mois, six mois ou au maximum un an. La vente d'un tel immeuble a pour condition *sine qua non* pour l'acquéreur de disposer obligatoirement de toutes les chambres meublées afin d'effectuer les travaux de rénovation souvent importants. Aussi il est demandé si l'article 1^{er} précité de la loi du 13 juin 2006 s'applique pour un immeuble uniquement composé de chambres meublées et s'il y a lieu de notification à tout occupant de l'immeuble de la vente envisagée. Il lui demande donc de bien vouloir préciser ce qu'il en est.

Réponse :

En cas de vente en bloc, conformément à l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, le locataire ou occupant de bonne foi bénéficie d'un droit de préemption lorsque l'acquéreur ne s'engage pas à proroger les baux en cours pendant six ans. Ce droit de préemption, issu de la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006, prévoit en effet que le bailleur, préalablement à la cession en bloc d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de dix logements, doit, sous peine de nullité de la vente, notifier à chaque locataire les conditions de prix et de vente de l'immeuble entier ainsi que du logement qu'il occupe et lui offrir un droit de préemption. Ce droit de préemption prend naissance lorsque certaines conditions sont réunies, notamment lorsqu'il s'agit de la vente d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel. En conséquence, sous réserve de l'interprétation des juges des tribunaux de l'ordre judiciaire, les locataires ou occupants de bonne foi de chambres meublées bénéficient de ce droit de préemption, obligeant ainsi le bailleur à adresser à chaque locataire ou occupant de bonne foi la notification.