



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## réglementation

Question écrite n° 5920

### Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann demande à Mme la ministre du logement et de la ville pourquoi les locataires d'un immeuble vendu en bloc n'ont pas à être informés de la vente dès l'instant où le nouvel acquéreur s'engage soit à les maintenir dans les lieux (clause type HLM), soit à les maintenir par bail pendant au moins six ans (art. 1 de la loi 2006-685 du 13 juin 2006). L'engagement de prorogation du bail du nouvel acquéreur se substitue au droit naturel de préemption des locataires et n'oblige donc pas en effet les parties à informer les locataires de la vente et de ses conditions et les prive de la possibilité d'acheter leur appartement, d'autant que, si le nouvel acquéreur transforme ou déclassifie l'immeuble en HLM, il n'est pas tenu de répondre favorablement à une demande d'achat émanant du locataire. Aussi, elle lui demande s'il ne serait pas judicieux pour que l'accession à la propriété des locataires soit réellement effective que tous les locataires, et dans tous les cas de figure de vente, reçoivent une information complète sur la vente avec possibilité d'acheter ou non leur appartement dès l'instant où l'appartement devient HLM, ou qu'ils en ont été locataires depuis plus de dix ans.

### Texte de la réponse

L'importance de la pratique des ventes par lots d'immeubles d'habitation, conjuguée avec la tendance générale à la hausse des prix sur le marché immobilier, a conduit à mettre en place un nouveau dispositif visant à mieux protéger les locataires et à lutter contre la spéculation immobilière. Dans le droit commun, régi par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, un logement locatif peut être vendu occupé par son propriétaire sans pour autant ouvrir un droit de préemption au locataire. Ce n'est que lorsque le vendeur donne congé au locataire dans le but de vendre le logement vide, qu'il existe un tel droit de préemption. La loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de ventes d'immeubles, dite « loi Aurillac », a ouvert un nouveau droit de préemption, même en l'absence de congé, mais uniquement si l'acquéreur ne s'engage pas à proroger les baux pour une durée minimale de six ans. Ce nouveau droit de préemption permet de trouver un équilibre entre les intérêts légitimes des propriétaires et des locataires, instituant un compromis entre le droit de propriété et le droit au logement. Ainsi, soit le nouvel acquéreur prend l'engagement de proroger les baux en cours pour une durée minimale de six ans et le droit de préemption ne jouera pas, soit il ne souhaite pas proroger les baux en cours, ce qui déclenche le droit de préemption.

### Données clés

**Auteur :** [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

**Circonscription :** Moselle (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 5920

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Logement et ville

**Ministère attributaire :** Logement et ville

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 2 octobre 2007, page 5939

**Réponse publiée le** : 25 décembre 2007, page 8256