



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

urbanisme

Question écrite n° 100899

Texte de la question

M. Dominique Dord attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, qui ouvre un droit de préemption au profit des locataires, préalablement à la première cession d'un local à usage d'habitation (ou à usage mixte) après la division d'un immeuble en lots. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi Alur) et notamment son article 5, a, en effet, instauré un nouveau droit de préemption au profit des communes après mise en copropriété afin d'assurer le maintien dans les lieux des locataires. Ce droit est notamment différent du droit de préemption urbain organisé par le code de l'urbanisme. La loi Alur enrichit donc cette disposition en instituant un droit de priorité résiduel au profit de la commune sur le territoire duquel est situé l'immeuble, en cas d'absence d'acceptation par un des locataires ou occupants de bonne foi des offres de vente. La rédaction de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 précitée dispose cependant que : « en cas d'absence d'acceptation par un des locataires ou occupants de bonne foi des offres de vente mentionnées aux premier et troisième alinéas, le bailleur communique sans délai au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'ensemble des locaux pour lesquels il n'y a pas eu acceptation de ces offres de vente. À défaut, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle. La commune dispose alors, pour assurer le maintien dans les lieux des locataires, d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour décider d'acquérir le ou les logements au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur ». Il s'agit d'une formalité substantielle dont la méconnaissance rend toute vente au profit d'un autre acquéreur nulle. L'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales énumère les attributions dont le maire peut être chargé par délégation de l'assemblée délibérante pendant la durée de son mandat. Il ne mentionne pas le droit de priorité résiduel au profit de la commune instauré par l'article 5 de la loi Alur. Cette situation peut avoir une conséquence sur le délai de réponse à la communication du bailleur à la commune. En effet, faute de délégation du conseil municipal au maire de cette attribution, la décision explicite d'exercice ou de renonciation au droit devra attendre la réunion de l'organe délibérant, qui peut être plus tardive que le délai de deux mois à compter de la notification de la vente à la commune à l'expiration duquel le bénéficiaire de la préemption est réputé y avoir renoncé. Pour le dire autrement, si la délégation de l'exercice du droit par le conseil municipal au maire n'est pas possible, dans bien des cas les déclarants devront attendre une réponse implicite. Il souhaite par conséquent savoir s'il convient d'en déduire que seul le conseil municipal est compétent pour se prononcer sur l'exercice ou la renonciation à ce droit, ou si la possibilité existe de déléguer cette attribution au maire.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Dord](#)

Circonscription : Savoie (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 100899

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Logement et habitat durable

Ministère attributaire : Cohésion des territoires

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [29 novembre 2016](#), page 9737

Question retirée le : 20 juin 2017 (Fin de mandat)