



Lionel Goutalier

DEA de droit public économique

Article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 : Droit de préemption du locataire - Tableau de synthèse

Le tableau de synthèse ci-après retrace l'ensemble du dispositif prévu par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 (modifié par la loi ALUR de 2014) : champ d'application – exclusions – procédure.

<p align="center">Article 10</p> <p align="center">Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 5, II, 1°</p>		
Champ d'application - art. 10, I, al. 1 ^{er}	Exclusions légales - art. 10, III	
1. Conditions juridiques et matérielles	1.1 Exclusion de type familial	
<p>Préalablement à la conclusion de :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) toute vente, b) d'un ou plusieurs locaux, à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, c) consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots, d) occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus. <p>Cette exclusion s'applique y compris lorsque le locataire a les mêmes liens de parenté que l'acquéreur (Cass. 3^{ème} civ., 13 mai 1987, n° 86-10368).</p> <p>A l'inverse, si la vente s'opère au profit d'une société ou par une société (SCI, SARL...) constituée entre parents et alliés, la personnalité morale de la société fait écran au cadre des relations familiales et d'alliance exonérées par le texte (cf. Cass. 3^{ème} civ. 5 juin 1991, <i>Bull. civ. III</i>, n° 162 ; CA Poitiers, 1^{ère} ch., 7 mai 2008, <i>SARL Labourelle c/ Tacussel, Loyers et copr.</i>, oct. 2008, n° 208, p. 10).</p>	
a) Nature de l'opération : une vente	1.2. Exclusion de la vente en bloc	
<p>Le droit de préemption du locataire suppose une vente. En conséquence, sous réserve de la fraude, sont exclues toutes les aliénations autres, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aliénations à titre gratuit (libéralité, donation, succession, legs...) - le partage d'un immeuble par lots entre les indivisaires ; - le retrait, total ou partiel, d'une société d'attribution (cf. partage) ; - les échanges, sauf soulte importante pouvant emporter une requalification de l'opération en vente ; - les apports en société, la contrepartie de l'opération étant non pas la perception d'un prix mais l'obtention de droits sociaux que le locataire ne saurait être en mesure d'offrir ; <p>En revanche, la vente moyennant rente viagère est soumise à l'article 10 de la loi de 1975.</p>	<p>Est exclue la vente en bloc portant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur un bâtiment entier ; - soit sur l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel dudit bâtiment. <p>Dans ces deux cas, le droit de préemption des locataires se trouvera reporté aux ventes ultérieures conduisant à la division ou subdivision de l'immeuble, soit lors de la vente séparée des appartements (Cass. 3^{ème} civ., 16 nov. 2005, n° 04-12563, <i>Bull. civ. III</i>, n° 223).</p> <p>En outre, si la vente porte sur la totalité et en une seule fois d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de 5 logements le droit de préemption de l'article 10.1 de la loi de 1975 propre à la « vente en bloc » pourra, le cas échéant, s'appliquer.</p> <p>A noter également que la vente à un même acquéreur de tous les lots détenus par plusieurs (co)propriétaires ne correspond pas à la vente de l'entier immeuble. Même si l'opération est unique et se présente sous la forme d'un seul <i>instrumentum</i>, il y a néanmoins autant de ventes que de vendeurs, ce qui ne répond pas à la vente du bâtiment entier.</p>	

b) Objet de la vente : un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel	<p>La vente doit porter sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> – un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation et professionnel) ; – les locaux accessoires au bien loué : caves garages, greniers, chambres de services, etc. (D. n° 77-742 du 30 juin 1977, art. 1^{er} ; Cass. 3^{ème} civ., 13 juin 1990, n° 88-18095 et n° 88-19188, <i>Bull.civ.</i> III, n° 148) ; – des parts ou actions des sociétés dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet : soit les sociétés d'attribution et les sociétés coopératives de construction (<i>voir infra</i>). <p>Peu importe en principe le régime du bail dès lors que les locaux sont à usage d'habitation. Toutefois, ont été exclus par le juge les biens faisant l'objet d'un bail professionnel (CA Paris, 13 janv. 1998 ; CA Paris, 17 mars 1998, <i>Loyers et copr.</i> 1998, n° 155) ou à usage exclusivement commercial (Cass. 3^{ème} civ., 1^{er} mars 1989, n° 87-18356).</p>	1.3. Nouveauté loi ALUR : Exclusion de certaines ventes à raison de la qualité de l'acquéreur – organisme HLM ou SEM de construction de logements sociaux agréée (et organismes assimilés)	<p>L'article 10 ne s'applique :</p> <ul style="list-style-type: none"> – ni aux ventes d'un ou de plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du CCH (organismes HLM), – ni, pour les logements faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du même code [APL], aux ventes d'un ou de plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code ou à un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du CCH.
	<p>Sous réserve des cessions de droits sociaux de certains types de sociétés d'attribution, le droit de préemption du locataire ne s'applique qu'aux ventes portant sur des immeubles. Toutefois, de l'avis général de la doctrine :</p> <ul style="list-style-type: none"> – la vente de la nue-propriété (qu'il y ait ou non réserve d'usufruit au profit du vendeur), rentre dans le champ d'application du droit de préemption du locataire. <p>A l'inverse, sont écartées :</p> <ul style="list-style-type: none"> – les cessions de droits indivis (sous réserve de la fraude) ; – les cessions d'usufruit. 		

c) Consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots	Exclusion des immeubles construits ou nés sous le régime de la division
<ul style="list-style-type: none"> - L'immeuble doit avoir été divisé par lots avant la vente (Cass. 3^{ème} civ., 11 juill. 1992, <i>Bull. civ. III</i>, n° 204), chaque lot étant en principe identifié par un EDD (D. n° 77-742 du 30.06.1977, art. 1^{er}). Peu importe qu'il ait été placé antérieurement sous le régime de la copropriété et que l'EDD ait été ou non publié (Cass. 3^{ème} civ., 27 févr. 1985, n° 83-13187, <i>Bull. civ. III</i>, n° 45). - Subdivision : hypothèse du lot nouvellement créé par fractionnement du lot initial, y compris lors de la vente séparée d'une chambre de bonne distincte de l'appartement mais comprise dans un lot unique. (Cass. 3^{ème} civ., 29 nov 1989, n° 88-12468, <i>Bull. civ. III</i>, n° 223). - Division ou subdivision : hypothèse du lot compris dans la vente en bloc du bâtiment entier ou de l'ensemble des locaux d'habitation ou mixte (+ professionnel) et revendu par la suite isolément (Cass. 3^{ème} civ., 16 nov. 2005, n° 04-12563, <i>Bull. civ. III</i>, n° 223, préc.). <p>A noter que l'article 10 de la loi de 1975 ne fixe aucun délai entre la naissance de la division ou la subdivision de l'immeuble et le fait générateur du droit de préemption du locataire, à savoir, la 1^{ère} vente.</p>	<p>Echappent par conséquent du droit de préemption du locataire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La vente d'un bâtiment détenu dans l'indivision (ainsi que les cessions de droits indivis et partages), sous réserve de la fraude, - La vente d'un immeuble placé dès sa construction sous le régime de la copropriété : tel est le cas des immeubles construits et acquis en VEFA (Cass. 3^{ème} civ., 30 nov. 1982, n° 81-15724, <i>Bull. civ. III</i>, n° 238 ; Cass. 3^{ème} civ., 8 avr. 1987, n° 84-15191, <i>Bull. civ. III</i>, n° 87). Peu importe que le règlement de copropriété n'ait pas été établi (Cass. 3^{ème} civ. 19 févr. 1992, n° 90-12.677 ; <i>Bull. civ. III</i> n° 54). <p>A l'inverse, l'immeuble réalisé par une société d'attribution dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés, en propriété ou en jouissance, n'échappe pas aux dispositions de l'article 10 de la loi de 1975. L'immeuble n'est pas né ni construit en « multipropriété », c'est le retrait individuel d'un des associés ou le partage total de la société qui va matérialiser la division juridique de l'immeuble. Par conséquent, toute vente consécutive à la division de l'immeuble, dès lors qu'elle réalisera la 1^{ère} vente, ouvrira le droit de préemption du locataire (CA Paris, 6^{ème} ch. B, 5 juill. 2001, <i>Constr.-Urb.</i> déc. 2001, n° 252).</p>
<p>Vente consécutive ou 1^{ère} vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seule la vente consécutive à la division initiale ou la subdivision est soumise au droit de préemption du locataire, ce qui signifie que seule la 1^{ère} vente donne ouverture audit droit (Cass. 3^{ème} civ., 6 nov. 1986, <i>Bull. civ. III</i>, n° 153 ; Cass. 3^{ème} civ. 19 nov. 1986, n° 85-13383, <i>Bull. civ. III</i>, n° 165 ; Cass. 3^{ème} civ., 5 avr. 1995, n° 92-16574, <i>Bull. civ. III</i>, n° 41 ; Cass. 3^{ème} civ., 6 avr. 2005, n° 03-20060). - La vente d'un appartement provenant d'une donation-partage ou d'un partage successoral ayant conduit à la division et à la mise en copropriété de l'immeuble constitue bien la 1^{ère} cession et ouvre le droit de préemption du locataire. - La vente en sa totalité de l'immeuble n'exclut pas le droit de préemption du locataire lors de la revente ultérieure par appartements séparés. La revente ne réalise pas la 2^{ème} mais la 1^{ère} vente après division (Cass. 3^{ème} civ., 16 nov. 2005, n° 04-12563, <i>Bull. civ. III</i>, n° 223). 	

<p>d) Occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi</p> <p>Peu importe le régime du bail (loi du 6 juillet 1989, loi du 1^{er} septembre 1948, meublés de l'art. L. 632-1 du CCH, autres meublés de courte durée).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Le locataire est celui qui bénéficie d'un titre d'occupation en vertu d'un contrat de location ; – L'occupant de bonne foi fait référence à l'article 4, alinéa 2, de la loi du 1^{er} septembre 1948, il bénéficie également du droit de préemption : « Sont réputés de bonne foi les locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux à l'expiration de leur contrat ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière, d'une cession régulière, d'un bail antérieur, d'un échange opéré dans les conditions légales, exécutent leurs obligations ». 	<p>Exclusion de l'occupant sans titre et du locataire n'occupant pas effectivement les lieux</p> <ul style="list-style-type: none"> – Le contrat doit être en cours au moment où le bailleur est tenu de faire la notification préalable à la conclusion de la vente, à défaut, l'occupant serait considéré comme sans droit ni titre ; <p>Lorsque le titulaire du bail est une société qui met le logement à disposition de ses salariés, ces derniers ne sont pas considérés comme bénéficiant d'un titre d'occupation ni comme des occupants de bonne foi (CA Paris, Pôle 4, ch. 1, 17 nov. 2011, <i>JurisData</i> n° 2011-028348 ; à rapp. CA Paris, Pôle 4, ch. 1, 6 nov. 2014, n° RG : 13/06691).</p> <p>De même, lorsque le bien est occupé par un usufruitier ou le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation, il ne dispose pas d'un titre de location lui ouvrant le droit de préemption de l'article 10 de la loi de 1975 (CA Bastia, ch. civ. A, 14 déc. 2001, <i>JurisData</i> n° 2011-033093).</p> <ul style="list-style-type: none"> – L'occupation doit être effective (D. n° 77-742 du 30.06.1977, art. 1^{er} in fine ; Cass. 3^{ème} civ., 16 avr. 1986, n° 84-13820, <i>Bull. civ. III</i>, n° 44), y compris pour les ayants-droits du locataire en titre (Cass. 3^{ème} civ., 15 nov. 2006, n° 04-15679, <i>Bull. civ. III</i>, n° 226).
<p>2. Extension aux cessions de parts ou actions de certaines sociétés d'attribution et sociétés de coopératives de construction - art. 10, III (partiel)</p> <p>L'article 10 de la loi de 1975 s'applique aux ventes de parts ou actions des sociétés dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet.</p> <p>Il s'agit par cette mesure d'étendre le droit de préemption du locataire à la cession de droits sociaux lorsque cette cession répond à une véritable mutation de l'appartement loué.</p> <ul style="list-style-type: none"> – L'opération doit consister en une vente de parts sociales ou d'actions ; – Le ou les biens correspondant doivent consister en un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation et professionnel) ; – Il doit s'agir de la 1^{ère} vente des parts sociales ou actions (Cass. 3^{ème} civ. 24 nov. 1993, <i>Loyers et copr.</i> 1994, n° 14 ; Cass. 3^{ème} civ., 7 oct. 1987, n° 83-15656, <i>Bull. civ. III</i>, n° 167) ; – La vente ne doit pas bénéficier de l'exemption relative aux actes intervenant entre parents et alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus ni porter sur l'entier bâtiment ou l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou mixte. 	<p>Exclusion des cessions de parts ou actions des sociétés d'attribution à temps partagé</p> <p>L'extension du III de l'article 10 de la loi de 1975 ne vise que les sociétés dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les cessions de droits sociaux de ces sociétés d'attribution dites de « multipropriété » ou à temps partagé sont donc écartées.

3. Ouverture du droit de préemption du locataire par le propriétaire-bailleur - art. 10, I, al. 1 ^{er}	
<p>Rappels des obligations à la charge du bailleur (également propriétaire)</p> <p>Le bailleur doit,</p> <ul style="list-style-type: none"> a) à peine de nullité de la vente, b) faire connaître par LRAR c) à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, d) l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe. <p>Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire.</p>	
<p>a) Bénéficiaire(s) : « chacun des locataires ou occupants de bonne foi »</p> <p>Par cette formule, chaque locataire ou occupant de bonne foi doit recevoir une offre de vente.</p>	
<p>Pluralité de locataires :</p>	<ul style="list-style-type: none"> – D. n° 77-742 du 30.06.1977, art. 4, I : Chacun d'eux bénéficie à titre individuel d'un droit de préemption. <p>Il en est de même pour des époux qui sont cotitulaires « <i>du droit au bail du local (...) qui sert effectivement à l'habitation des deux époux</i> » (art. 1751 code civil) et des signataires d'un PACS.</p> <p>Les mêmes règles s'appliquent en cas de pluralité d'occupants de bonne foi.</p> <ul style="list-style-type: none"> – D. n° 77-742 du 30.06.1977, art. 4, II : Les notifications de l'offre de vente et du contrat de vente ainsi que les convocations et les notifications sont faites à chacun des locataires, occupants ou époux <p>La renonciation de l'un à l'offre de vente ou à son droit de substitution est inopposable aux autres cotitulaires (Cass. 3^{ème} civ., 16 oct. 1991, n° 89-20260, <i>Bull. civ. III</i>, n° 142).</p>
<p>Spécificités propres aux époux :</p>	<ul style="list-style-type: none"> – L. 1975, art. 10, I, al. 5 : Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. <p>A l'inverse, si l'existence du conjoint a été portée à la connaissance du propriétaire, chacun des époux devra être destinataire d'une offre de vente.</p> <ul style="list-style-type: none"> – D. n° 77-742 du 30.06.1977, art. 5, I : En cas d'instance en divorce ou en séparation de corps, et nonobstant toute attribution provisoire éventuelle de la jouissance des locaux à l'un des époux, chacun d'eux bénéficie des dispositions de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 susvisée, tant que le divorce ou la séparation de corps n'est pas définitivement prononcée. – D. n° 77-742 du 30.06.1977, art. 5, II : En cas d'abandon de domicile ou de décès d'un occupant pouvant se prévaloir du droit au maintien dans les lieux, en application de la loi du 1^{er} septembre 1948 susvisée, ce bénéfice existe au profit de ses conjoint, ascendants, descendants, ou personnes à charge qui vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an.

Locataire protégé :	<p>– D. n° 77-742 du 30.06.1977, art. 6 : Lorsque le locataire ou l'occupant est mineur sous tutelle ou majeur protégé, les notifications le concernant lui sont personnellement adressées. Sauf en cas de curatelle, les mêmes notifications sont faites au représentant dudit mineur ou majeur protégé.</p> <p>Si le locataire ou l'occupant est un mineur sous administration légale, la notification est valablement adressée à son administrateur légal (Cass. 3^{ème} civ., 15 nov. 2006, n° 04-15679, <i>Bull. civ. III</i>, n° 226).</p>
b) Modalités de notification	
Par LRAR :	<p>L'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 (et D. n° 77-742 du 30.06.1977, art. 2) n'a prévu que la forme de la LRAR.</p> <p>Art. 669, al. 3 du code de procédure civile (CPC) : « <i>La date de réception d'une notification faite par [LRAR] est celle qui est apposée par l'administration des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire</i> » (voir : Cass. 3^{ème} civ., 14 déc. 1994, n° 93-12481, <i>Bull. civ. III</i>, n° 216 et Cass. 3^{ème} civ., 7 janv. 1998, n° 96-10326, <i>Bull. civ. III</i>, n° 3, dans le cadre du congé pour vendre).</p>
Par exploit d'huissier :	<p>Par une décision de principe, la Cour de cassation a précisé, au visa de l'article 651 du CPC, qu'une notification peut toujours être faite par voie de signification, alors même que la loi l'aurait prévu sous une autre forme (Cass. 3^{ème} civ., 23 janv. 1991, n° 89-14071, <i>Bull. civ. III</i>, n° 36)</p>
d) Contenu de l'offre et mentions obligatoires	
L'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local occupé par le locataire.	
Prix et conditions :	<p>L'offre doit préciser le montant du prix ainsi que les conditions particulières de la vente.</p> <p>Toutefois, les frais et honoraires de négociation ne peuvent être mis à la charge du locataire : l'offre de vente est nulle si elle énonce un prix « (...) en ce compris les honoraires de négociation » (Cass. 3^{ème} civ., 17 déc. 2008, n° 07-15943, <i>Bull. civ. III</i>, n° 210).</p> <p>La doctrine souligne que l'offre doit remplir toutes les exigences légales qui s'imposent par ailleurs (notamment, le dossier de diagnostic technique, le mesurage de la partie privative du lot lorsqu'il s'agit d'un lot de copropriété). En toute logique, dans le cadre de la vente d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, l'offre devrait également contenir les éléments d'information à fournir aux acquéreurs, tels que prévus par la loi ALUR (art. 54, V) au titre de l'article L. 721-2 du CCH.</p>
Mention à reproduire au titre de l'art. 10, I de la loi de 1975 :	<p>Les 4 premiers alinéas de l'article 10, I de la loi de 1975 (même si l'art. 10, al. 4 mentionne les « cinq alinéas qui précèdent », faute de mise à jour, et même si l'article 2, al. 2 du D. n° 77-742 du 30.06.1977 mentionne les « trois premiers alinéas ») doivent être reproduits intégralement dans chaque notification, à peine de nullité (Cass. 3^{ème} civ., 12 mai 2004, n° 02-19560, <i>Bull. civ. III</i>, n° 97).</p>
Mention à reproduire au titre du D. n° 77-742 du 30.06.1977 :	<p>– D. n° 77-742 du 30.06.1977, art. 4, III : Les termes des paragraphes I et II de l'article 4 du décret doivent être reproduits dans chaque notification (voir <i>supra</i>). Aucune sanction n'est cependant prévue.</p> <p>– D. n° 77-742 du 30.06.1977, art. 2, al. 2 (<i>in fine</i>) : La notification doit faire état, s'il y a lieu, de l'existence d'un droit de préemption d'une collectivité publique.</p>

e) Durée	
Délai de validité :	<p>L'offre est valable pendant une durée de 2 mois à compter de sa réception par son destinataire.</p> <p>Il s'agit d'un délai préfix qui ne peut normalement être ni interrompu ni suspendu.</p> <p>Sous réserve de la position de la Cour de cassation qui ne s'est pas prononcée sur cette question, l'offre est en principe irrévocable et sans réserve (TGI Paris, 4 févr. 1980, <i>D.</i> 1980, Inf. rap. p. 472 ; <i>JurisData</i> n° 1980-762432).</p>
c) Sanction : nullité	
Nullité de la vente :	<p>L'absence de notification préalable au locataire (mais aussi les vices ou omissions affectant la notification de l'offre de vente) est sanctionnée par la nullité de la vente conclue au profit d'un tiers. Elle est de droit, sans que le locataire, privé de son droit de préemption, ait besoin de démontrer un quelconque préjudice.</p> <p>La nullité n'emporte (plus) aucun droit de substitution (Cass. 3^{ème} civ., 15 nov. 2006, n° 04-15679, <i>Bull. civ.</i> III, n° 226 – cf. loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, applicable au 1^{er} janvier 1995, qui a supprimé le droit de substitution du locataire pour mettre en place le 2nd droit de préemption prévu au 3^{ème} alinéa de l'article 10, en cas de vente à des conditions plus avantageuses).</p> <p>Malgré le caractère d'ordre public du texte, il s'agit d'une nullité relative ouverte à la personne que la loi a voulu protéger, soit le locataire ou l'occupant de bonne foi. En cas de pluralité de locataires ou d'occupants de bonne foi, en l'absence de notification régulière, chacun est en droit d'invoquer la nullité.</p>
Délai de l'action en nullité :	<p>Le délai de l'action est le délai de droit commun, soit 5 ans (art. 2224 du code civil, depuis la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile).</p> <p>Avant la loi du 17 juin 2008, le juge judiciaire avait admis la prescription quinquennale sur le fondement de l'article 1304 du code civil : Cass. 3^{ème} civ., 27 oct. 2004, n° 02-16000. Faute de jurisprudence, le point de départ de la prescription devrait correspondre au jour où le locataire a connu ou aurait dû connaître la vente lui permettant d'exercer l'action.</p>

4. Réponse(s) du titulaire du droit de préemption au propriétaire-bailleur - art. 10, I, al. 2	
a) Option 1 : Refus ou renonciation du locataire ou de l'occupant de bonne foi	
Expiration du délai 2 mois ou renonciation expresse :	<p>L'offre est valable pendant une durée de 2 mois à compter de sa réception. L'absence de réponse du locataire ou de l'occupant de bonne foi dans ce délai équivaut à un refus de l'offre.</p> <p>Mais la renonciation peut aussi être expresse.</p> <p>En cas de pluralité de bénéficiaires, le refus de l'un n'est pas opposable aux autres. Il en est de même en cas de renonciation par l'un des époux (Cass. 3^{ème} civ., 16 oct. 1991, n° 89-20260, <i>Bull. civ. III</i>, n° 142).</p> <p>En outre, la renonciation tacite ou expresse du locataire ou occupant de bonne foi ne signifie par sa renonciation au second droit de préemption (ou droit de préemption subsidiaire) de l'article 10, I, alinéa 3 de la loi de 1975, susceptible de lui être ouvert en cas de vente à un prix ou à des conditions plus avantageux (voir <i>infra</i>).</p>
b) NOUVEAUTE Loi ALUR – Obligation d'information de la commune qui peut décider d'acquérir le bien (pour assurer le maintien dans les lieux des locataires)	
Obligation nouvelle à la charge du bailleur (propriétaire) :	En cas de renonciation du locataire ou occupant de bonne foi, 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 des offres de vente par les locataires ou occupants de bonne foi. (Dans l'attente de précisions jurisprudentielles ou de modification du texte, peu importe que le locataire ait fait part de son intention de quitter les lieux).
Sanction :	<p>A défaut, toute vente à un autre acquéreur est « réputée nulle ».</p> <p>S'agissant <i>a priori</i> d'une nullité relative, l'illicéité de la vente conclue en méconnaissance de cette obligation devrait être soumise au délai de prescription de droit commun de 5 ans, conformément à l'article 2224 du code civil.</p>
Forme de la communication (notification) :	<p>Aucun formulaire n'est prévu pour cette communication. Elle est adressée au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble.</p> <p>Par parallélisme avec la notification de l'offre de vente faite au locataire ou occupant de bonne foi que prévue au premier alinéa de l'article 10, I de la loi de 1975, cette notification devrait se faire selon les mêmes formes, soit par LRAR (ou signification par voie d'huissier).</p>
Délai pour se prononcer :	<p>La commune dispose d'un délai de 2 mois à compter de cette notification pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> – décider d'acquérir le ou les logements au prix déclaré ; – ou faire une proposition d'acquisition à un prix inférieur ; – renoncer. <p>Le texte ne le précise pas mais la commune peut renoncer expressément dans le délai de 2 mois. De même, passé ce délai, la commune sera réputée avoir renoncé à l'acquisition. (Ce qui ne devrait pas lui interdire de changer d'avis dans l'hypothèse d'une seconde notification suite à la renonciation du locataire ou occupant de bonne foi à son droit de préemption subsidiaire, en cas de vente à un prix ou des conditions plus avantageux, voir <i>infra</i>).</p>

A défaut d'accord amiable - intervention du juge de l'expropriation :	En cas de décision d'acquiescer et à défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par le juge de l'expropriation. Ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation.
Suite en cas d'acquisition :	La commune règle le prix au plus tard 6 mois après sa décision d'acquiescer le bien au prix demandé, la décision définitive de la juridiction ou la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.
Sanction d'un défaut de paiement du prix dans les 6 mois :	En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai de 6 mois, le propriétaire « reprend » la libre disposition de son bien.
c) Option 2 : Acceptation de l'offre par le locataire ou l'occupant de bonne foi	
Délai :	Le locataire ou occupant de bonne foi dispose de 2 mois à compter de la réception de l'offre par ses soins.
Forme de l'acceptation :	Le formalisme de la LRAR s'impose (D. n° 77-742 du 30.06.1977, art. 2, al. 3). Conformément à l'article 651, al. 3 du CPC, la signification par voie d'huissier paraît également valable.
Acceptation pure et simple :	<p>Le locataire ou l'occupant de bonne foi ne peut qu'accepter ou renoncer.</p> <p>En cas d'accord, il ne peut moduler l'offre de vente dont il bénéficie, qu'il s'agisse du prix ou des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> – en substituant un complément de prix équivalent à la valeur du droit d'usage et d'habitation porté comme condition de la vente (Cass. 3^{ème} civ. 1^{er} mars 1989, n° 87-14109, <i>Bull. civ. III</i>, n° 56) ; – en proposant un prix inférieur (CA Paris, 2^{ème} ch., 6 févr. 1984, <i>JurisData</i> n° 1984-020661) ; – en émettant un accord purement conservatoire, donné sous condition (Cass. 3^{ème} civ., 1^{er} avr. 1998, n° 96-15828). <p>En revanche, ont été admises des réserves formulées en vue de la production d'informations complémentaires nécessaires à l'établissement de l'acte de vente, ne remettant nullement en question les éléments de l'offre et ne pouvant s'analyser en contre-propositions (Cass. 3^{ème} civ., 19 mai 1993, n° 91-13957 ; Cass. 3^{ème} civ., 19 mai 1993, n° 91-14853).</p>
Délai pour réaliser la vente (selon le financement de l'acquisition) :	<p>Selon que le locataire ou l'occupant de bonne foi déclare avoir recouru ou non à un prêt, le délai dans lequel doit se réaliser la vente (entendue comme l'acte authentique) varie :</p> <ul style="list-style-type: none"> – s'il ne recourt pas à un prêt, le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de 2 mois pour la réalisation de l'acte de vente ; – s'il déclare recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation est alors porté à 4 mois. <p>L'indication du locataire spécifiant qu'il a l'intention de recourir à un prêt doit figurer dans la notification faite au bailleur.</p>
Sanction du non-respect du délai :	<p>A défaut de respecter le délai de 2 ou de 4 mois, selon le cas, l'acceptation est nulle de plein droit.</p> <p>Peu importe que le locataire ait déposé dans ce délai, par le biais de son avocat, un chèque à la CDC du montant correspondant au prix de vente (CA Paris, 1^{ère} ch., 13 mars 1990, <i>JurisData</i> n° 1990-021664). Toutefois, le dépassement de délai ne sera pas sanctionné si la faute incombe au comportement du seul bailleur, faisant ainsi obstacle à la vente (Cass. 3^{ème} civ., 8 avr. 1992, n° 90-20002, <i>Bull. civ. III</i>, n° 120 ; Cass. 3^{ème} civ., 11 juin 1992, n° 90-14881, <i>Bull. civ. III</i>, n° 205), ou encore par suite de discordance existant entre la description figurant dans le règlement de copropriété et la réalité des lieux occupés, non imputable au locataire (Cass. 3^{ème} civ., 19 mai 1993, n° 91-14853 ; à rapp. : Cass. 3^{ème} civ., 19 mai 1993, n° 91-13957).</p>

5. Vente à un prix ou conditions plus avantageux : droit de préemption subsidiaire du locataire - art. 10, I, al. 3	
a) Vente à un prix ou à des conditions plus avantageux pour l'acquéreur	
Champ d'application - (Intervention supplétive du notaire)	<p>Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux, 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.</p> <p>Sa mise en œuvre suppose un nouveau projet de vente par le propriétaire, à un prix ou à des conditions plus avantageux pour l'acquéreur.</p> <p>Il s'agit bien d'un second droit de préemption, encore appelé droit de préemption subsidiaire du locataire, établi aux bénéfices des mêmes personnes, locataires ou occupants de bonne foi, ayant précédemment renoncé à exercer ce droit qui leur a été ouvert une première fois.</p>
Formalités et contenu :	<p>Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi.</p> <p>Les mécanismes et formalités relatives à la mise en œuvre du droit de préemption subsidiaire sont identiques à celles présidant à la mise en œuvre du droit de préemption principal (LRAR, contenu de l'offre, mentions à reproduire, etc.).</p>
Sanction :	La méconnaissance de ces obligations est sanctionnée par la nullité de la vente.
Délai de validité réduit :	L'offre est valable pendant une durée de 1 mois à compter de sa réception par locataire ou occupant de bonne foi.
Caducité de l'offre au-delà de ce délai :	Si l'offre n'a pas été acceptée dans le délai de 1 mois , elle devient caduque.
Délai pour réaliser la vente (selon le financement de l'acquisition) :	<p>Les délais de réalisation de la vente sont identiques à ceux résultant du premier droit de préemption ouvert au locataire :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 2 mois si le locataire ou occupant de bonne foi ne recourt pas à un prêt, – 4 mois s'il déclare recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre étant subordonnée à l'obtention du prêt.
Sanction du non-respect du délai :	Passés ces délais, l'acceptation de l'offre est nulle de plein droit.
b) NOUVEAUTE Loi ALUR – Nouvelle information de la commune qui peut une seconde fois décider d'acquérir le bien (pour assurer le maintien dans les lieux des locataires)	
Notification supplémentaire à la commune en cas de renonciation du locataire :	<p>En cas de renonciation du locataire ou occupant de bonne foi à exercer son second droit de préemption, dans le cadre d'une offre à un prix ou des conditions d'acquisition plus avantageux, le propriétaire ou, le cas échéant, le notaire devra procéder à une nouvelle notification au maire de la commune où se situe l'immeuble.</p> <p>Les conditions et les modalités selon lesquelles se déroulent l'ouverture de ce droit de préemption subsidiaire de la commune au droit de préemption subsidiaire du locataire, ainsi que les suites de la procédure, sont identiques à la première information faite au maire lors de la première renonciation du locataire ou occupant de bonne foi à exercer son droit (voir <i>supra</i>).</p>

6. Vente par adjudication - art. 10, II	
Principe : préservation des droits du locataire :	En cas d'adjudication, volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit être mis en mesure d'exercer son droit de préemption (D. n° 77-742 du 30.06.1977, art. 7). Il doit donc être convoqué à l'adjudication, y compris dans le cas de surenchère (non contestée ou validée) ou de poursuites pour folle enchère.
Convocation :	<p>La convocation est adressée au locataire ou à l'occupant de bonne foi à la diligence soit du vendeur ou du poursuivant, soit de leur mandataire.</p> <p>Elle prend la forme d'une LRAR et doit être envoyée au moins 1 mois avant la date de l'adjudication.</p> <p>La convocation doit mentionner :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'existence ou non d'une mise à prix ; dans l'affirmative, l'indication du montant de la mise à prix ; - le jour, le lieu et l'heure de l'audience de l'adjudication ; - l'indication du tribunal ou du notaire devant lequel aura lieu l'adjudication ; - l'indication que, si l'adjudication a lieu devant le tribunal, les enchères devront être portées par ministère d'avocat ; - les termes du paragraphe II de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975. <p>En cas de report de l'adjudication, il est procédé à une nouvelle convocation dans les délais et formes précitées (D. n° 77-742 du 30.06.1977, art. 7, I, al. 3).</p>
Sanction du défaut de convocation	Le défaut de convocation du locataire ou de l'occupant à l'adjudication est sanctionné par la faculté qui lui est offerte de se substituer à l'adjudicataire dans un délai de 1 mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication. Le locataire ne bénéficie pas de cette possibilité de substitution en cas de défaut de reproduction dans la convocation des termes de l'article 10, II de la loi de 1975 (CA Paris, 4 avr. 2006, <i>Loyers et copr.</i> 2006 n° 144).
Droit de substitution :	Le locataire convoqué a la possibilité de participer aux enchères comme n'importe quel enchérisseur.
Exercice du droit de substitution :	<p>« <i>Tout jugement ou procès-verbal d'adjudication doit être notifié</i> » au locataire ou à l'occupant de bonne foi (D. n° 77-742 du 30.06.1977, art. 7, II). Ce n'est que dans cette dernière hypothèse que le locataire dispose d'un droit de substitution.</p> <p>L'obligation de notifier incombe au greffier du tribunal ou au notaire devant lequel l'adjudication a été prononcée. La notification doit intervenir entre le 10^{ème} et le 15^{ème} jour suivant l'adjudication (D. n° 77-742 du 30.06.1977, art. 7, II). Elle précise le montant de la dernière enchère, le nom et l'adresse de l'adjudicataire ou éventuellement de l'adjudicataire commandé.</p> <p>Elle doit reproduire le texte du paragraphe II de l'article 10 de la loi de 1975 et indiquer, s'il y a lieu, que la convocation à l'adjudication n'a pas été faite (Décret 77-742 du 30-6-1977 art. 7, II-al. 2).</p>
Cas de surenchère :	<p>En cas de surenchère, il est procédé à la notification après le jugement appréciant la validité de la surenchère (D. n° 77-742 du 30.06.1977, art. 7, III, al. 1 et 2). Si celle-ci est invalidée, la notification est envoyée dans les 2 jours après le prononcé du jugement.</p> <p>Si la surenchère n'est pas contestée ou est validée, il est procédé à une nouvelle convocation comme indiqué n° 40743 et, après l'adjudication, celle-ci est notifiée comme précédemment indiqué (D. n° 77-742 du 30.06.1977, art. 7, III, al. 3).</p> <p>Si, à raison d'une réitération des enchères, il est procédé à une nouvelle adjudication, une convocation doit être adressée au locataire ou à l'occupant de bonne foi dans les mêmes formes et délais que précédemment.</p>
Déclaration de substitution :	La déclaration de substitution à l'adjudicataire doit être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit au greffier du tribunal, soit au notaire qui a procédé à l'adjudication. Cette déclaration doit être envoyée dans le délai d'un mois à compter de la réception de la notification de l'adjudication (D. n° 77-742 du 30.06.1977, art. 7, IV).
Exception à l'exercice du droit de substitution :	<p>Le locataire ou l'occupant de bonne foi ne peut pas se substituer à l'adjudicataire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque l'adjudication est placée hors du champ d'application du droit de préemption (vente d'un bâtiment dans son entier, vente de la totalité des locaux à usage d'habitation et assimilés d'un même bâtiment, adjudication au profit d'un parent ou allié jusqu'au 4^{ème} degré inclus) ; - en cas de vente sur licitation, pour autant que l'adjudication ait été prononcée en faveur d'un indivisaire, car dans ce cas, il s'agit d'un partage et non d'une vente.