

.: 05 sept 2006



☐ .: **Le droit et vous**

**Le droit et vous**  
par Michel Ravelet

Retrouvez également...  
.:> **Le droit des loisirs**

☐ **ECOUTER**

**Mardi 5 Septen**  
Cliquez pour é

☰ **Diffusion de**



☐ **HORAIRES**

■ **Du lundi au v**  
15h21, 16h5  
23h51

.:> **Les chroniq**

.:> **Les micro-r**

☐ **ECOUTER**

- Le direct
- Le dernier flash
- Les rendez-vous d'actu
- Les chroniques
- Créez votre radio
- Podcast

☐ **A LA UNE**

- Les reportages
- Les dossiers
- Les archives

☐ **L' INFO EN BREF**

- Les titres du jour
- Les photos du jour
- Zoom sur...
- Monde
- France
- Politique
- Economie
- Sports
- Santé
- Culture-Art de vivre
- Sciences-Nature
- Médias
- High-tech
- People
- Insolite

☐ **FRANCE INFO**

- Les programmes
- L'équipe
- Les news
- Les événements
- Le 3230
- Les fréquences
- Les publications

☐ **LES SERVICES**

- Météo
- Bourse
- Emploi
- Inforoute

☐ **CONTACT/AIDE**

☐ **ACCUEIL**

.: **Les archives**

Lundi 7 Août 2006  
**Vente à la découpe**

La vente à la découpe a fait couler beaucoup d'encre. Cette technique consiste à vendre un immeuble entier à un investisseur, qui va le rénover ou l'améliorer, en donnant congé aux locataires en place, pour ensuite relouer mais avec des loyers bien plus élevés.

Face aux énormes abus d'opérateurs sans aucun scrupule, la loi du 13 juin 2006 est venue renforcer les droits des occupants, sans pour autant mettre un terme à cette technique.

Désormais, pour toute vente en bloc d'un immeuble comportant au moins 10 logements, les locataires en place bénéficient d'un droit de préemption, qui est, il est vrai assez complexe.

Lors de la vente le locataire doit recevoir par lettre recommandée, les conditions financières de l'opération (combien l'immeuble a-t-il été vendu) et le montant estimé de son appartement. Cette notification vaut offre de vente, et le locataire peut donc décider d'acheter. Il peut aussi contester en justice le prix proposé s'il apparaît manifestement excessif au regard de la vraie valeur du logement. Ce qui peut contrecarrer certains dérapages. On peut aussi préciser que la commune peut mettre en place un système fiscal de faveur pour réduire les droits d'enregistrement liés à la vente.

Le droit de préemption ainsi mis en place peut cependant être contourné par l'acquéreur de l'immeuble, mais à la condition qu'il proroge tous les baux de cours de six années supplémentaires, à compter de la date de la signature de la vente. Ce qui est là aussi un moyen de protéger les locataires en place.

Ce système, vous vous en doutez, horripile de nombreux professionnels de l'immobilier, particulièrement ceux spécialisés dans la vente à la découpe, qui surfent sur la hausse continue des prix. Certes il n'est pas parfait et n'évitera pas toutes les situations douloureuses, mais il a le mérite de prendre en compte les droits des occupants, des locataires, et de leur laisser le temps nécessaire à une réinstallation en douceur, ou bien à un achat raisonné.

■ **Références utiles :**

Loi 13 juin 06 - JO du 14

**Page précédente**