

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2004-2005

Articles, amendements et annexes

Séances du mardi 14 juin 2005



SOMMAIRE

223^e séance

Droit de préemption des locataires en cas de vente d'un immeuble	3
--	---

225^e séance

Annexes	7
---------------	---

223^e séance

Articles et amendements

DROIT DE PRÉEMPTION DES LOCATAIRES EN CAS DE VENTE D'UN IMMEUBLE

Proposition de loi relative au droit de préemption des locataires en cas de vente d'un immeuble (n^{os} 2063, 2364).

Avant l'article 1^{er}

Amendement n^o 30 présenté par Mme Billard, MM. Yves Cochet et Mamère.

Avant l'article 1^{er}, insérer l'article suivant :

« Après l'article L. 616 du code de la construction et de l'habitation, est inséré un chapitre VII intitulé : "Permis de diviser", et comprenant un article L. 617 ainsi rédigé :

« *Art. L. 617.* – Toute division d'immeuble à usage d'habitation d'au moins dix logements est soumise à une autorisation préalable, dénommée permis de diviser. Ce permis de diviser ne sera délivré qu'après examen de la conformité technique, actuelle ou prévisible, de l'immeuble et des lots divisés, avec des normes minimales d'habitabilité. Dans les zones à marché tendu, ce permis de diviser ne sera délivré qu'en tenant compte des engagements souscrits dans un dossier locatif, permettant de garantir la pérennité de situation locative des locataires ou occupants habitant l'immeuble, et de maintenir la fonction locative existante. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. »

Article 1^{er}

L'article 10 de la loi n^o 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est ainsi modifié :

1^o Après le premier alinéa du I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Préalablement à la conclusion de toute vente en bloc d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel qui ne comporte pas un engagement exprès de l'acquéreur à maintenir l'immeuble sous statut locatif pour une durée au moins égale à six ans, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, 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 en bloc projetée ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe. Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire. Aux fins de l'exercice du droit de préemption, le bailleur établit et transmet à chacun des locataires ou occupants de bonne foi un règlement de copropriété, qui règlera les rapports entre tous les copro-

piétaires si, le cas échéant, l'un au moins des locataires ou occupants de bonne foi réalise un acte de vente. Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux préemptions prévues au titre premier du livre deuxième du code de l'urbanisme. »

2^o Au début de la dernière phrase du III sont insérés les mots :

« Sous réserve des dispositions prévues au deuxième alinéa du I du présent article, ».

Amendement n^o 22 présenté par Mme Aurillac et M. Decocq.

I. – Dans la première phrase du dernier alinéa du 1^o de cet article, substituer aux mots : « toute vente en bloc », les mots : « la vente, dans sa totalité et en une seule fois, ».

II. – En conséquence, dans la même phrase du même alinéa :

1^o Substituer aux mots : « l'immeuble », les mots : « chaque local à usage d'habitation occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi à la date de la délivrance du bien » ;

2^o Substituer aux mots : « en bloc projetée », les mots : « de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois ».

Amendement n^o 23 présenté par Mme Aurillac.

Dans la première phrase du dernier alinéa du 1^o de cet article, après les mots : « d'habitation et professionnel », insérer les mots : « de plus de dix logements ».

Amendement n^o 18 présenté par MM. Le Bouillonnet, Bloche, Mme Lepetit, MM. Dumont, Masse, Dreyfus, Mme Saugues, MM. Charzat, Blisko, Mme Gautier, M. Caresche et les membres du groupe socialiste.

Dans la première phrase du dernier alinéa du 1^o de cet article, substituer aux mots : « six ans », les mots : « douze ans ».

Amendement n^o 17 présenté par MM. Le Bouillonnet, Bloche, Mme Lepetit, MM. Dumont, Masse, Dreyfus, Mme Saugues, MM. Charzat, Blisko, Mme Gautier, M. Caresche et les membres du groupe socialiste.

Après la deuxième phrase du dernier alinéa du 1^o de cet article, insérer les trois phrases suivantes :

« Cette offre de vente doit avoir été précédée d'un audit établi de façon contradictoire avec le locataire ou une association représentative au sens de l'article 44 de la loi n^o 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. Les dépenses afférentes à cet audit sont à la charge du bailleur. Les dépenses de travaux de mise aux normes et de sécurité qui relèvent d'obligations légales ou réglementaires, qui doivent être effectués dans les trois années suivant l'année de réalisation de l'audit, sont à la charge du bailleur. »

Amendement n° 24 rectifié présenté par M. Decocq.

Dans l'avant-dernière phrase du dernier alinéa du 1^o de cet article, après les mots : « transmet à chacun des locataires ou occupants de bonne foi un » insérer les mots : « projet de ».

Amendement n° 32 présenté par Mme Billard, MM. Yves Cochet et Mamère.

Compléter le dernier alinéa du 1^o de cet article, par la phrase suivante :

« Le non-respect de l'une des dispositions d'un accord conclu en application de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, relatif au congé pour vente et rendu obligatoire par décret, pourra entraîner, à la demande du locataire, la nullité de la notification d'offre de vente. »

Amendement n° 19 présenté par MM. Le Bouillonnet, Bloche, Mme Lepetit, MM. Dumont, Masse, Dreyfus, Mme Saugues, MM. Charzat, Blisko, Mme Gautier, M. Caresche et les membres du groupe socialiste.

Après le 1^o de cet article, insérer le paragraphe suivant :

« 1^{o bis} Après le dernier alinéa du I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En outre, le non-respect de l'une des dispositions 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, relatif au congé pour vente et rendu obligatoire par décret, pourra entraîner, à la demande du locataire, la nullité de la notification d'offre de vente. »

Amendement n° 21 présenté par MM. Le Bouillonnet, Bloche, Mme Lepetit, MM. Dumont, Masse, Dreyfus, Mme Saugues, MM. Charzat, Blisko, Mme Gautier, M. Caresche et les membres du groupe socialiste.

Après le 1^o de cet article, insérer les quatre alinéas suivants :

« 1^{o ter} Dans le troisième alinéa du I, les mots : « deux mois » sont remplacés, par deux fois, par les mots : « quatre mois ».

« 1^{o quater} Dans l'avant-dernière phrase du troisième alinéa du I, les mots : « quatre mois » sont remplacés par les mots : « six mois ».

« 1^{o quinquies} Dans le dernier alinéa du I, les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « quatre mois ».

« 1^{o sexies} Dans la deuxième phrase du dernier alinéa du I, les mots : « quatre mois » sont remplacés par les mots : « six mois ».

Amendement n° 7 présenté par MM. Le Bouillonnet, Bloche, Mme Lepetit, MM. Dumont, Masse, Dreyfus, Mme Saugues, MM. Charzat, Blisko, Mme Gautier, M. Caresche et les membres du groupe socialiste.

Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

« 3^o Le III est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de vente d'un logement occupé dont le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à six ans, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à six ans, par dérogation aux premier et quatrième alinéas du présent article. »

Après l'article 1^{er}

Amendement n° 4 présenté par MM. Le Bouillonnet, Bloche, Mme Lepetit, MM. Dumont, Masse, Dreyfus, Mme Saugues, MM. Charzat, Blisko, Mme Gautier, M. Caresche et les membres du groupe socialiste.

Après l'article 1^{er}, insérer l'article suivant :

« I. – Après l'article 1594 A du code général des impôts, il est inséré un article 1594 AA ainsi rédigé :

« *Art. 1594 AA.* – En cas de vente d'un logement occupé et lorsque l'acquéreur personne physique s'engage à ne pas donner congé pour reprendre ou vendre le logement pendant une période de six ans après la vente, les droits et taxes visés aux 1^o et 2^o de l'article 1594 A sont réduits à 1 % de l'assiette imposable. En cas de départ du locataire pendant une période de six ans après la vente, la réduction est diminuée d'un sixième par année de bail non accomplie par le locataire. »

« II. – Les pertes de recettes pour les collectivités locales sont compensées à due concurrence par une augmentation de la dotation globale de fonctionnement.

« III. – Les pertes de recettes pour l'État sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux tarifs visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

Amendement n° 35 présenté par M. Bloche et les membres du groupe socialiste.

Après l'article 1^{er}, insérer l'article suivant :

« I. – Le I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est ainsi modifié :

« 1^o Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Lorsque la vente est mise en œuvre dans les conditions visées à l'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le prix proposé comporte une décote minimum de 10 % par rapport au prix de l'appartement vendu libre de toute occupation, à laquelle est ajoutée une décote de 2 % minimum par année de présence du locataire ou de l'occupant de bonne foi, sans que la décote totale puisse dépasser 30 % du prix de l'appartement vendu libre. » ;

« 2^o Dans la première phrase de l'avant-dernier alinéa, après les mots : « pour l'acquéreur », sont insérés les mots : « que celui notifié au locataire ou à l'occupant de bonne foi en application du premier alinéa du présent I ». »

« II. – Le II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, est ainsi modifié :

« 1° Après la première phrase du premier alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Lorsque la vente est mise en œuvre dans les conditions visées à l'article 11-1, le prix proposé comporte une décote minimum de 10 % par rapport au prix de l'appartement vendu libre de toute occupation, à laquelle est ajoutée une décote de 2 % minimum par année de présence du locataire ou de l'occupant de bonne foi, sans que la décote totale puisse dépasser 30 % du prix de l'appartement vendu libre. » ;

« 2° Dans la première phrase du quatrième alinéa, après les mots : "pour l'acquéreur", sont insérés les mots : "que celui notifié au locataire ou à l'occupant de bonne foi en application du premier alinéa du présent II" ».

Amendement n° 20 présenté par MM. Le Bouillonnet, Bloche, Mme Lepetit, MM. Dumont, Masse, Dreyfus, Mme Saugues, MM. Charzat, Blisko, Mme Gautier, M. Caresche et les membres du groupe socialiste.

Après l'article 1^{er}, insérer l'article suivant :

« Si un tiers au moins des locataires refuse la mise en copropriété, ils peuvent demander au maire l'organisation d'une enquête publique. La mise en copropriété ne peut intervenir avant la fin de l'enquête publique. À la suite de cette enquête et en cas de situation de pénurie de logements locatifs dûment justifiée sur le territoire de la commune, le maire peut prendre un arrêté suspendant la mise en copropriété jusqu'à justification par le bailleur du maintien en statut locatif d'un nombre suffisant de logements de l'immeuble. »

