

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2004-2005

Articles, amendements et annexes

Séances du jeudi 16 juin 2005



SOMMAIRE

228^e séance

Droit de préemption des locataires en cas de vente d'un immeuble	3
Journée nationale des fondations	6

229^e séance

Dispositions modifiant le code de l'action sociale et des familles	7
Développement des services à la personne et cohésion sociale	11

228^e séance

Articles et amendements

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

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

Article 2

L'article 41 *ter* 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 est ainsi modifié :

1^o Dans le dernier alinéa, les mots : « sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur ou de la majorité des organisations représentatives des locataires » sont remplacés par les mots : « après consultation par le ministre en charge du logement des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur et des organisations représentatives des locataires non signataires » ;

2^o Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le non-respect des dispositions obligatoires d'un accord prévu au présent article par un bailleur qui y est assujéti est puni d'une amende civile par logement concerné dont le montant ne peut excéder 10 000 euros, en sus des sanctions que cet accord peut prévoir. »

Amendement n^o 8 rectifié 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.

Supprimer le deuxième alinéa (1^o) de cet article.

Amendement n^o 25 présenté par Mme Aurillac et M. Decocq.

Dans le 1^o de cet article, substituer aux mots : « par le ministre en charge du logement des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur » les mots : « , par le ministre chargé du logement, des organisations représentatives des bailleurs ».

Amendement n^o 5 présenté par MM. Bloche, Le Bouillonnet, 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 l'alinéa suivant :

« Ces accords étendus par décret s'appliquent à toute vente par lots de plus de dix logements dans le même immeuble, quel que soit le secteur locatif concerné. Le cas

échéant, ces accords restent opposables à l'occupant et au nouveau bailleur en cas de cession à un bailleur appartenant à un autre secteur locatif que celui ou ceux concernés par l'accord. »

Après l'article 2

Amendement n^o 31 présenté par Mme Billard, MM. Yves Cochet et Mamère.

Après l'article 2, insérer l'article suivant :

« Le premier alinéa du I de l'article 15 de la loi n^o 89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n^o 86-1290 du 23 décembre 1986, est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Aucun congé pour vente ne peut être donné dans les six ans consécutifs à l'achat en bloc d'un immeuble indivis d'au moins dix logements, ou sa mise en copropriété. »

Article 3

Le dernier alinéa du II de l'article 15 de la loi n^o 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n^o 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« En outre, le non-respect de l'une des dispositions obligatoires relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 *ter* de la loi n^o 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée et rendu obligatoire par décret peut donner lieu à l'annulation de ce congé. »

Amendement n^o 1 présenté par M. Bernard Debré.

Rédiger ainsi cet article :

« I. – Le premier alinéa du II de l'article 15 de la loi n^o 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n^o 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, un bailleur relevant des secteurs locatifs définis aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n^o 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ne peut donner un congé justifié par sa décision de vendre le logement.

« II. – En conséquence, l'article 11-1 et le dernier alinéa du II de l'article 15 de la même loi sont supprimés. »

Amendement n° 28, deuxième rectification, présenté par Mme Aurillac et M. Decocq.

Après l'article 2, insérer l'article suivant :

« Le premier alinéa de 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 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Quand ce congé pour vente intervient moins de deux ans avant le terme du bail, la reconduction du bail est de droit, à la demande du locataire, afin de lui permettre, dans tous les cas, de disposer du logement qu'il occupe pendant une durée de deux ans à compter de la notification du congé pour vente. »

Amendement n° 27 rectifié présenté par M. Decocq.

Après l'article 2, insérer l'article suivant :

« Après le premier alinéa de 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, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Quand l'acquéreur d'un immeuble s'engage à maintenir cet immeuble sous statut locatif, conformément au deuxième alinéa de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, les baux arrivant à leur terme pendant la période durant laquelle l'acquéreur s'est engagé à maintenir l'immeuble sous statut locatif peuvent être expressément reconduits pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10 de la présente loi. »

Amendement n° 14 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.

Au début de cet article, insérer le paragraphe suivant :

« I. – Le congé pour vendre le logement mentionné à 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 ne peut être donné que par un bailleur de logements n'exerçant pas l'activité d'intermédiaire commercial dénommée activité de marchand de biens. Toutefois le congé pour vente peut être donné par le marchand de biens lorsqu'il a acquis ce logement au moins six ans auparavant. »

Amendement n° 6 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.

Au début de cet article, insérer le paragraphe suivant :

« I. – Le deuxième alinéa du 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 complété par une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, lorsque le congé a été notifié au locataire par le bailleur pour revendre le logement, si le logement est vendu occupé, le nouveau bailleur ne peut invoquer à son profit le congé donné par le vendeur. »

Amendement n° 2 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.

Au début de cet article, insérer le paragraphe suivant :

« I. – Après le troisième alinéa du 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, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la vente est mise en œuvre dans les conditions visées à l'article 11-1, les délais de deux mois visés au premier et au troisième alinéa du présent II sont portés à quatre mois et le délai de quatre mois visé au troisième alinéa est porté à six mois. »

Amendement n° 33 présenté par Mme Billard, MM. Yves Cochet et Mamère.

Rédiger ainsi le dernier alinéa de cet article :

« En outre, le non-respect de l'une quelconque des dispositions d'un accord conclu en application de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, relatif au congé pour vente et rendu obligatoire par décret, entraîne la nullité de ce congé. »

Amendement n° 9 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 le dernier alinéa de cet article, supprimer le mot : « obligatoires ».

Amendement n° 34 rectifié présenté par Mme Billard, MM. Yves Cochet et Mamère.

Compléter cet article par le paragraphe suivant :

« II. – Le III 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 complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Par dérogation aux alinéas précédents, lorsque le bailleur vend par lots un immeuble de plus de dix logements, que ces logements soient loués ou non et quel que soit leur statut locatif, il ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans ou dont les ressources sont inférieures ou égales à 100 % des plafonds de ressources prévus à l'article R. 391-8 du code de la construction et de l'habitation, ni à l'égard de tout locataire placé dans une situation de difficulté grave dûment justifiée telle qu'un état de santé présentant un caractère de gravité reconnue, un handicap physique ou une dépendance psychologique établie. L'âge du locataire est apprécié à la date d'échéance du contrat.

« Le droit de renouvellement du contrat des locataires mentionnés à l'alinéa précédent est opposable aux acquéreurs successifs des logements mentionnés au même alinéa. »

Amendement n° 3 présenté par M. Le Bouillonnet, Mme Lepetit, MM. Bloche, Dumont, Masse, Dreyfus, Charzat, Blisko, Mme Gautier, M. Caresche, Mme Saugues et les membres du groupe socialiste.

Compléter cet article par le paragraphe suivant :

« II. – Le III 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 complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation aux alinéas précédents, lorsque le bailleur vend par lots un immeuble de plus de dix logements, que ces logements soient loués ou non et quel que soit leur

statut locatif, il ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans ou dont les ressources sont inférieures ou égales à 80 % des plafonds de ressources prévus à l'article R. 391-8 du code de la construction et de l'habitation, ni à l'égard de tout locataire placé dans une situation de difficulté grave dûment justifiée telle qu'un état de santé présentant un caractère de gravité reconnue, un handicap physique ou une dépendance psychologique établie. Pour les autres locataires, le congé pour vendre le logement ne peut être donné avant un délai de trois ans après la mise en copropriété de l'immeuble et l'individualisation du lot qu'ils occupent. »

Après l'article 3

Amendement n° 11 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 3, insérer l'article suivant :

« Le premier alinéa de l'article L. 211-5 du code de l'urbanisme est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Toutefois, ce délai est porté à quatre mois lorsque le bien vendu est un immeuble indivis ou lorsqu'il s'agit de la première vente consécutive à la mise en copropriété. À titre transitoire, lorsqu'une déclaration d'intention d'aliéner concerne l'un ou l'autre de ces deux types de biens, le bénéficiaire pourra par simple demande formulée dans ce délai de quatre mois prolonger son délai de préemption jusqu'au 1^{er} janvier 2006. »

Amendement n° 15 présenté par MM. Bloche, Le Bouillonnet, Mme Lepetit, MM. Dumont, Masse, Dreyfus, Mme Saugues, MM. Charzat, Blisko, Mme Gautier, M. Caresche et les membres du groupe socialiste.

Après l'article 3, insérer l'article suivant :

« I. – Le dernier alinéa de l'article 1115 du code général des impôts est ainsi modifié :

« 1^o Après les mots : "à usage d'habitation ou", sont insérés les mots : "susceptibles de déclencher" ;

« 2^o Les mots : "deux ans" sont remplacés par les mots et deux phrases ainsi rédigés : "un an. Toutefois ce délai est porté à quatre ans en cas d'engagement de vendre sans utiliser le congé pour vendre le logement mentionné à 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. Ce délai est porté à six ans pour les organismes à vocation sociale ayant pour but le redressement des copropriétés en difficulté". »

« 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° 10 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 3, insérer l'article suivant :

« Dans les opérations en cours, les congés pour vendre le logement non conformes à la loi n° du relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble et non exécutés sont nuls de plein droit. Les opérations en cours sont les opérations relatives à un immeuble dans lequel au moins un lot n'a pas fait l'objet d'une vente. »

Amendement n° 12 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 3, insérer l'article suivant :

« Toute personne pratiquant habituellement l'acquisition de biens immobiliers affectés en tout ou partie à l'habitation ou l'acquisition de logements, d'actions ou de parts de sociétés immobilières possédant des logements, en vue de leur revente dans un délai inférieur à six ans, à hauteur de plus de deux reventes par an, exerce l'activité d'intermédiaire commercial dénommée activité de marchand de biens. »

Amendement n° 13 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 3, insérer l'article suivant :

« Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'exercice de l'activité de marchand de biens.

« Il fixe en particulier le montant minimum du capital social pour les personnes morales, un ratio de fonds propres et, le cas échéant, une garantie financière proportionnelle à la valeur des actifs immobiliers possédés ou ayant donné lieu à signature d'un acte ou document contractuel engageant le marchand de biens à les acquérir, le mode de calcul de la garantie financière nécessaire lorsque le marchand de biens reçoit des fonds des acquéreurs avant livraison du bien, les modalités d'assurance en matière de responsabilité civile professionnelle et les garanties relatives à la bonne fin des opérations et à la bonne réalisation des travaux. Tout logement vendu par un marchand de biens doit être décent au sens de l'article 6 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 non-respect de ces obligations entraîne interdiction d'exercer l'activité de marchand de biens pour les personnes morales et pour les personnes physiques exerçant une fonction d'administration ou de direction de l'activité, la dissolution de la personne morale et le paiement d'une amende pénale de 100 000 euros.

« Le décret fixe les conditions particulières d'exercice de cette activité pour les organismes à vocation sociale ayant pour but le redressement des copropriétés en difficulté. »

Amendement n° 16 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 3, insérer l'article suivant :

« Lorsque le marchand de biens exerçant son activité dans le champ du logement ne respecte pas de manière grave et répétée les dispositions 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, les règles relatives au permis de démolir ou les textes applicables en

cas de travaux dans des logements locatifs occupés, notamment la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, il peut être condamné à l'interdiction d'exercer l'activité de marchand de biens pour les personnes morales et, pour les personnes physiques exerçant une fonction d'administration ou de direction de l'activité, à la dissolution de la personne morale et au paiement d'une amende pénale de 100 000 euros. »

JOURNÉE NATIONALE DES FONDATIONS

Discussion d'une proposition de loi tendant à instaurer une journée nationale des fondations (n^{os} 1651 rectifié, 2356).

Article unique

Une journée nationale annuelle des fondations est instaurée. La date de cette journée est fixée par décret.