



N° 2063

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 9 février 2005.

PROPOSITION DE LOI

*relative au droit de préemption des locataires
en cas de vente d'un immeuble,*

(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉE

PAR Mme MARTINE AURILLAC, MM. JEAN-CLAUDE ABRIOUX, ALFRED ALMONT, JEAN-PAUL ANCIAUX, RENE ANDRÉ, Mme SYLVIA BASSOT, MM. PATRICK BEAUDOUIN, JOËL BEAUGENDRE, JEAN-CLAUDE BEAULIEU, JACQUES-ALAIN BÉNISTI, JEAN-LOUIS BERNARD, MARC BERNIER, ETIENNE BLANC, BRUNO BOURG-BROC, Mme CHRISTINE BOUTIN, MM. LOÏC BOUVARD, GHISLAIN BRAY, Mme MARYVONNE BRIOT, M. BERNARD BROCHAND, Mme CHANTAL BRUNEL, FRANÇOIS CALVET, PIERRE CARDO, JEAN CHARROPPIN, ROLAND CHASSAIN, PHILIPPE COCHET, GEORGES COLOMBIER, LOUIS COSYNS, ALAIN COUSIN, JEAN-YVES COUSIN, CHARLES COVA, OLIVIER DASSAULT, JEAN-PIERRE DECOOL, BERNARD DEFLESSELLES, FRANCIS DELATTRE, PATRICK DELNATTE, LEONCE DEPREZ, JEAN-JACQUES DESCAMPS, MICHEL DIEFENBACHER, JEAN-MICHEL DUBERNARD, PHILIPPE DUBOURG, PIERRE-LOUIS FAGNIEZ, FRANCIS FALALA, Mmes ARLETTE FRANCO, CECILE GALLEZ, MM. RENE GALY-DEJEAN, CLAUDE GATIGNOL, JEAN DE GAULLE, GUY GEOFFROY, ALAIN GEST, JEAN-MARIE GEVEAUX, BRUNO GILLES,

JEAN-PIERRE GIRAN, JEAN-PIERRE GRAND, FRANÇOIS GROSDIDIER, Mme PASCALE GRUNY, MM. LOUIS GUÉDON, JEAN-CLAUDE GUIBAL, JEAN-JACQUES GUILLET, CHRISTOPHE GUILLOTEAU, GERARD HAMEL, MICHEL HEINRICH, PIERRE HELLIER, HENRI HOUDOUIN, JEAN-YVES HUGON, EDOUARD JACQUE, CHRISTIAN JEANJEAN, PATRICK LABAUNE, EDOUARD LANDRAIN, PIERRE LASBORDES, JEAN-PIERRE LE RIDANT, JEAN-MARC LEFRANC, MICHEL LEJEUNE, JEAN-CLAUDE LEMOINE, GERARD LÉONARD, Mmes GENEVIEVE LEVY, GABRIELLE LOUIS-CARABIN, MM. LIONNEL LUCA, RICHARD MALLIÉ, Mme CORINNE MARCHAL-TARNUS, MM. THIERRY MARIANI, PHILIPPE-ARMAND MARTIN, JEAN-CLAUDE MATHIS, BERNARD MAZOUAUD, CHRISTIAN MÉNARD, DENIS MERVILLE, GILBERT MEYER, PIERRE MICAUX, PIERRE MOREL-A-L'HUISSIER, JACQUES MYARD, JEAN-MARC NESME, JEAN-PIERRE NICOLAS, Mme VALERIE PECRESSE, MM. JACQUES PÉLISSARD, BERNARD PERRUT, CHRISTIAN PHILIP, MICHEL PIRON, AXEL PONIATOWSKI, BERNARD POUSSET, DANIEL PRÉVOST, CHRISTOPHE PRIOU, DIDIER QUENTIN, MICHEL RAISON, ERIC RAOULT, FREDERIC REISS, JEAN-LUC REITZER, JACQUES REMILLER, PHILIPPE ROUAULT, JEAN-MARC ROUBAUD, FRANCIS SAINT-LÉGER, DANIEL SPAGNOU, MICHEL TERROT, JEAN TIBERI, JEAN UEBERSCHLAG, LEON VACHET, FRANÇOIS VANNON, Mme BEATRICE VERNAUDON, MM. JEAN-SEBASTIEN VIALATTE et MICHEL VOISIN

Députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les propriétaires de grands patrimoines immobiliers, notamment des investisseurs institutionnels, tels que banques et compagnies d'assurances, sont souvent conduits, pour des motifs naturels de gestion, à mettre en vente une partie de leur patrimoine de logements locatifs.

S'ils vendent par appartements, les locataires titulaires d'un bail en cours de validité, disposent d'un droit de préemption qu'ils peuvent exercer dans des conditions qui les protègent contre des opérations purement spéculatives. En effet, la loi du 31 décembre 1975 modifiée en 2000, étend le droit de préemption en fin de bail, faisant suite à une mise en copropriété d'un immeuble collectif, résultant d'une première vente, fût-ce d'un seul appartement.

D'habiles spéculateurs se proposent de soulager l'investisseur institutionnel vendeur d'un immeuble collectif de la procédure de préemption, en achetant des immeubles collectifs entièrement loués en se chargeant de la vente par appartements. Il arrive parfois qu'un immeuble acheté à un investisseur institutionnel au prix qui était alors celui du marché, soit revendu une ou deux fois, en un temps parfois très court, qui rendent les plus-values purement spéculatives. Le vendeur final par appartements qui sera obligé de proposer au locataire l'exercice du droit de préemption, le fera à un prix de spéculation, interdisant en fait, l'exercice de ce droit par le locataire qui pourra ainsi être évincé en fin de bail. Ce système pervers, particulièrement préjudiciable aux classes moyennes et aux familles, favorise, dans les grandes villes notamment, la flambée immobilière.

La présente proposition a pour objet de déjouer ces manœuvres spéculatives, en assimilant la vente globale à la vente par appartements pour l'exercice du droit de préemption, et en permettant en cas de ventes globales successives sans qu'ait été mis en œuvre le droit de préemption, de remonter, dans un délai de trois années précédant la vente par appartements, pour la fixation du prix, à la première vente globale.

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, d'adopter la proposition suivante.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Le I 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 est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du premier alinéa, après les mots : « et professionnel, », sont insérés les mots : « en bloc ou » ;

2° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Si la vente projetée est une vente en bloc, le vendeur, aux fins de l'exercice du droit de préemption, établit un règlement de copropriété qui réglera les rapports entre tous les copropriétaires après la première vente. »

Article 2

Si antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, un immeuble a fait l'objet d'une ou plusieurs ventes en bloc, le droit de préemption s'exercera, pendant trois ans après la première vente en bloc, sur la base du prix de la première vente, éventuellement majoré des dépenses justifiées incombant aux propriétaires successifs et effectivement assumées par eux.

Composé et imprimé pour l'Assemblée nationale par JOUVE
11, bd de Sébastopol, 75001 PARIS

Prix de vente : 0,75 €
ISBN : 2-11-118938-3
ISSN : 1240 – 8468

En vente à la Boutique de l'Assemblée nationale
4, rue Aristide Briand - 75007 Paris - Tél : 01 40 63 61 21

N° 2063 – Proposition de loi relative au droit de préemption des locataires en cas de vente d'un immeuble (Mme Martine Aurillac)