ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 507

présenté par
M. Vitel

ARTICLE 2

Après l'alinéa 3, insérer les trois alinéas suivants :

« 1° *ter* Le même article est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le bailleur peut résilier le contrat de location pour son échéance, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15.

« Toutefois, en cas de décès du bailleur, ses ayants droit peuvent résilier le contrat de location à tout moment dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15. »; ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Actuellement la loi permet au locataire, de donner congé à tout moment avec un préavis de 3 mois et, dans certaines circonstances exceptionnelles, ce préavis est réduit à un mois.

Le propriétaire, quant à lui, ne peut délivrer congé que pour l'échéance du bail en respectant un préavis de six mois. Or, en cas de décès du bailleur, ses ayants causes peuvent avoir un besoin impératif de vendre le bien afin de pouvoir s'acquitter des droits de succession. On sait que la vente d'un bien occupé est souvent plus longue et plus compliquée que la vente d'un bien libre de toute occupation, faute de trouver un acquéreur qui accepte cette occupation.

Dans le cas de décès du bailleur, et afin d'apporter un juste équilibre dans les rapports locatifs, il faut que les héritiers du bailleur puissent délivrer un congé pour vendre en cours de bail avec un préavis de six mois tout en respectant le droit de préemption du locataire prévu à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.