

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

6 septembre 2013

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

Commission	
Gouvernement	

Adopté

**AMENDEMENT**

N° 999

présenté par

Mme Abeille, M. Baupin, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Ruy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas

-----

**ARTICLE 2**

Compléter cet article par les cinq alinéas suivants :

« II. – La loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d’habitation est ainsi modifiée :

1° Le I de l’article 10 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« En cas d’absence d’acceptation par un des locataires ou occupant de bonne foi des offres de vente mentionnées aux premier et troisième alinéas, le bailleur communique sans délai au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l’immeuble le prix et les conditions de la vente de l’ensemble des locaux pour lesquels il n’y a pas eu acceptation de ces offres de vente. À défaut, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle.

« La commune dispose alors, pour assurer le maintien dans les lieux des locataires, d’un délai de deux mois à compter de cette notification pour décider d’acquérir le ou les logements au prix déclaré ou proposer de le ou les acquérir à un prix inférieur. A défaut d’accord amiable, le prix d’acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d’expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l’indemnité de réemploi. Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d’expropriation. » ;

2° Au premier alinéa du A du I et au deuxième alinéa du II de l’article 10-1, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « cinq » .».

---

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Le logement n'étant pas un bien de consommation, l'objectif de cet amendement est d'encadrer les pratiques de vente à la découpe.

La vente à la découpe est le symbole d'une financiarisation excessive d'un marché de l'immobilier qu'il est nécessaire de réguler et d'encadrer.

Lorsque ces ventes à la découpe aboutissent à des congés pour vente, elles peuvent entraîner des situations sociales préoccupantes pour les classes populaires et moyennes. Une protection accrue des locataires, notamment les plus fragiles et les personnes âgées, est donc indispensable. La différence de prix entre un logement occupé et un logement vide, de l'ordre de 20 %, explique cette évidente volonté des bailleurs de faire partir les locataires. De telles pratiques, outre qu'elles laissent ces derniers sans logement, entretiennent la hausse des prix de l'immobilier.

Dans la seule ville de Paris, 56 000 logements ont été concernés par cette pratique entre 1995 et 2004. Pourtant, suite à des négociations amiables, la Ville de Paris a permis, depuis 2001, l'acquisition et le conventionnement par des bailleurs sociaux de 13.000 logements occupés du parc privé, évitant potentiellement à autant de ménages des classes moyennes occupant ces logements de subir d'éventuelles ventes à la découpe.

Pour faire face à ces situations, cet amendement vise donc à instaurer un droit de priorité des communes afin de maintenir dans les lieux des locataires qui ne pourraient exercer le droit de préemption dont ils disposent.

Par ailleurs, il élargit le périmètre d'application des dispositions protectrices des locataires à la vente en bloc d'immeuble de plus de cinq logements.