

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 janvier 2014

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1670)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 540

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 l'alinéa 41 par les deux phrases suivantes :

« En cas d'acquisition, le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou du jugement d'adjudication. En cas de non-respect du délai prévu au deuxième alinéa du présent article, le vendeur peut aliéner librement son bien. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les dispositions des alinéas 39 à 41 de l'article 2 ont été introduites en première lecture à l'Assemblée nationale. Elles modifient la loi du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation afin de créer un droit de priorité, pour une commune, d'acquérir un logement occupé mis en vente par le bailleur et que le locataire ne pourrait acquérir.

Le droit en vigueur prévoit que le locataire dispose de deux mois pour se porter acquéreur de son logement à compter de la réception de lettre indiquant le prix et les conditions de la vente projetée pour le local. Passé ce délai, qui peut être prolongé en cas de recherche d'un prêt immobilier, le propriétaire peut vendre son logement à toute personne se portant candidate à l'acquisition.

Les nouvelles dispositions prévoient donc qu'en cas d'absence d'acceptation par le locataire occupant de l'offre de vente, le bailleur communique sans délai au maire le prix et les conditions de la vente de l'ensemble des locaux pour lesquels il n'y pas eu acceptation de ces offres de vente. À défaut, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle. La commune dispose alors 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. À 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 et est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles en matière d'expropriation, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme relative au droit de préemption urbain (DPU). En ce sens, le dispositif est parfaitement équilibré et s'inscrit dans le cadre du droit existant.

Le droit de propriété n'est ainsi pas remis en cause puisque, d'une part, l'action de la commune vise à poursuivre un objectif d'intérêt général évident – le maintien dans les locaux de personnes ne pouvant acquérir leur logement dans le cadre d'opérations de vente à la découpe – et, d'autre part, les droits des propriétaires sont pleinement respectés : le vendeur n'a effet pour obligation que de proposer à la commune, après le locataire, son logement dans les mêmes conditions que celles qu'il a lui-même fixées initialement. S'il y a un désaccord sur le prix, il appartiendra au juge de déterminer le juste prix.

Toutefois, il ressort des débats en séance à l'Assemblée comme au Sénat que ce dispositif pourrait être encore précisé, notamment afin de garantir encore davantage les droits des propriétaires.

Pour ce faire, le présent amendement a pour objet de répondre à ses inquiétudes. Ainsi, il complète l'alinéa 41 de l'article 2 en s'inspirant des dispositions du code de l'urbanisme relatives au DPU. En pratique, il impose à la commune de procéder au règlement du prix fixé dans un délai de six mois à compter de sa décision d'acquérir le bien ou de la décision définitive de la juridiction saisie pour déterminer le juste prix. Par ailleurs, il précise qu'à défaut de règlement dans ce délai, le propriétaire récupère l'entière jouissance de son bien, pouvant ainsi le vendre à toute personne se portant candidate à l'acquisition.

Ces évolutions contribuent donc à consolider le dispositif envisagé initialement, tout en conservant l'ambition initiale : protéger les locataires des opérations de vente à la découpe, qui conduisent à les jeter à la rue.