

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 janvier 2015

LA CROISSANCE ET L'ACTIVITÉ - (N° 2447)

Adopté

SOUS-AMENDEMENT

N ° SPE1917

présenté par

Mme Mazetier, Mme Capdevielle, Mme Laclais, Mme Linkenheld, M. Blein et
Mme Françoise Dumas

à l'amendement n° SPE1624 du Gouvernement

ARTICLE 25

Substituer à l'alinéa 8 de l'amendement SPE1624 les 4 alinéas suivants :

« 3° L'article 11-2 est remplacé par les alinéas suivants :

« Lorsqu'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de cinq logements ou plus, situé dans une des zones mentionnées au I de l'article 17, est mis en copropriété :

« - les baux en cours dont le terme intervient moins de trois ans après la date de mise en copropriété, sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans ;

« - les autres baux en cours sont prorogés d'une durée permettant au locataire d'occuper le logement pour une durée de 6 ans à compter de la mise en copropriété. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi n°2014-366 du 26 mars 2014 dite loi ALUR a modifié la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Cet article 11-2, introduit par amendement lors des débats parlementaires relatifs à la loi ALUR, permet de proroger d'office les baux des locataires lors de la division d'un immeuble en plusieurs lots de copropriétés (vente à la découpe) dans une zone tendue.

L'intention du législateur était clairement de dissuader la spéculation et non l'investissement tout en apportant des protections nouvelles aux locataires. Or parce que cette disposition n'encadre pas suffisamment la durée de prorogation des baux, un bailleur peut être dans l'impossibilité de vendre pour une durée pouvant aller jusqu'à 15 ans, ce qui peut dissuader le retour d'investisseurs institutionnels pourtant indispensable en zone tendue.

C'est pourquoi plutôt que de supprimer l'intégralité du 11-2, et de ne faire aucune distinction entre les bailleurs, ce sous amendement propose de limiter la durée cumulative de prorogation des baux tout en différenciant les bailleurs et en visant spécifiquement le caractère spéculatif des ventes à la découpe.