

ASSEMBLÉE NATIONALE

15 janvier 2015

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

Rejeté

SOUS-AMENDEMENT

N ° SPE1930

présenté par

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

à l'amendement n° SPE|1624 du Gouvernement

ARTICLE 25

Supprimer les alinéa 9 à 12

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le 4° du nouvel article 25 tel que proposé par le rapporteur vise à redéfinir les délais applicables lors d'un congé pour vente ou pour reprise, tels qu'ils avaient été définis dans le cadre des débats sur la loi "ALUR".

Dans la rédaction actuelle de l'article 15 de la loi ALUR, en cas d'acquisition d'un bien occupé, « *tout congé pour vente n'est autorisé qu'à terme du premier renouvellement du bail en cours et tout congé pour reprise n'est autorisé qu'à compter du terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans* ». Ce délai peut donc atteindre une durée pouvant aller jusqu'à 12 ans. La nouvelle rédaction proposée tend à réduire ces délais pour les faire tendre vers un maximum de 9 ans pour les congés pour vente (cette durée était de 6 ans dans la législation précédant la loi ALUR).

Il introduit de plus la possibilité sous certaines conditions de passer outre l'interdiction du congé avant un renouvellement du bail.

De fait, ceux qui auront recours aux nouveaux délais seront les opérateurs marchands de biens et autres acteurs de l'éviction spéculative plutôt que les bailleurs institutionnels.

Alors que l'exposé des motifs nous indique qu'il s'agit de « *aboutir à un équilibre entre protection du locataire et fluidité du marché* », le présent sous-amendement vise à maintenir l'objectif premier de protection du locataire face aux pratiques bien connues des investisseurs pratiquant la "vente à la découpe".