

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 janvier 2015

LA CROISSANCE ET L'ACTIVITÉ - (N° 2498)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 2762 (Rect)

présenté par
M. Cherki

ARTICLE 25

I. – Supprimer l’alinéa 14.

II. – En conséquence, à l’alinéa 15, supprimer les mots :

« lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d’acquisition ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement préserve la protection instituée par la loi ALUR en cas de congé vente par un acquéreur d’un bien occupé. La distinction établie entre un « acquéreur d’un bien occupé » et un « bailleur » classique est économiquement pertinente et solidement fondée en droit. Le bailleur, ou encore celui qui « donne à bail » et prend le « risque locatif » d’offrir un logement, peut connaître des difficultés imprévues susceptible de conduire à un abandon d’une gestion locative... dans la loi ALUR, le juge pourra examiner, après investigations, si les circonstances établissent ou non des éléments sérieux et légitimes de « non reconduction du bail » par congé vente ou reprise, et donc d’une expulsion d’une famille locataire.

L’acheteur d’un bien occupé, et qui va bénéficier d’une plus-value spéculative de la libération des lieux, n’a clairement pas la même légitimité qu’un « vrai bailleur », qui a « donné à bail » : il est logique qu’il n’accède aux prérogatives classiques d’un bailleur qu’à la FIN d’un bail ayant au moins COMMENCE sous son autorité : c’est bien la démarche de la loi ALUR, qu’il faut préserver. Toute disposition contraire, en favorisant un acteur spéculatif au détriment d’un bailleur, contrevient au principe d’égalité devant les charges de la Loi