

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 janvier 2015

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 2773 (Rect)

présenté par

M. Chassaigne, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier,
M. Carvalho, M. Charroux et M. Sansu

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 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 susceptibles de conduire à un abandon d'une gestion locative. Selon les termes de la loi ALUR, le juge peut examiner 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 à l'occasion de la libération des lieux, n'a à cet égard clairement pas la même légitimité qu'un « vrai bailleur » qui a « donné à bail » : il semble logique qu'il n'accède aux prérogatives classiques d'un bailleur qu'à la fin d'un bail effectivement conclu avec le locataire.