

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° 2690

présenté par

M. Pupponi, Mme Bareigts, Mme Biémouret, M. Carvounas, Mme Karamanli, Mme Untermaier, M. Letchimy, M. Hutin, M. Aviragnet, Mme Battistel, M. Bouillon, M. Jean-Louis Bricout, M. Alain David, Mme Laurence Dumont, M. Faure, M. Garot, M. David Habib, M. Juanico, M. Jérôme Lambert, M. Le Foll, Mme Manin, Mme Pau-Langevin, Mme Pires Beaune, M. Potier, M. Pueyo, Mme Rabault, M. Saulignac, Mme Vainqueur-Christophe, M. Vallaud et Mme Victory

ARTICLE 29

Substituer aux alinéas 60 à 63 les deux alinéas suivants :

« h) Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas en cas de mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement, ou si le logement est devenu inadapté à la taille du ménage ou en cas de séparation du ménage, sous réserve de la revente préalable du logement vacant précédemment acquis . » ;

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives modifiant l'article L 443-11 du CCH a introduit un principe d'interdiction pour une personne physique d'acquérir plus d'un logement vacant dans le cadre de la vente Hlm.

Le texte a une portée très large, peu importe que les vendeurs successifs soient les mêmes, ou non : une personne physique ne peut acheter qu'un seul logement vacant auprès d'un organisme Hlm, une société d'économie mixte agréée de logement social (SEM de logement social) ou de l'Association foncière logement (AFL).

Le législateur n'a pas limité dans le temps cette interdiction et la sanction encourue est la nullité de l'acte de vente portant sur le deuxième logement vacant acheté par la personne physique.

Des personnes physiques ayant acheté un logement vacant à un organisme HLM peuvent le revendre et souhaiter en acheter un nouveau à la suite d'un déménagement nécessité par des raisons professionnelles (mobilité professionnelle) ou parce que ce logement est devenu trop petit à la suite de l'agrandissement de la famille (naissance). Le texte actuel le leur interdit, quelle que soit la date d'achat du premier logement, et nonobstant le fait qu'ils aient pu le revendre plusieurs années auparavant.

Ainsi, même en cas de vente du premier logement vacant acquis précédemment, une personne physique ne pourrait pas se porter acquéreur d'un nouveau logement vacant.

Même si l'esprit du texte est d'éviter, notamment, un risque spéculatif, il semble que dans l'hypothèse d'une personne ayant revendu un logement vacant dans certaines circonstances (par exemple, parce que ce logement est devenu inadapté à la taille du ménage, ou à la suite d'un changement géographique de résidence du ménage pour des raisons professionnelles...) il serait concevable qu'elle puisse se porter acquéreur d'un nouveau logement mieux adapté et appartenant à un bailleur social.

En outre, le projet de loi étend cette interdiction à l'acquisition de tout logement social, et non plus uniquement aux logements vacants.

Il est proposé de limiter le champ de cette interdiction aux seules ventes de logements vacants et de rétablir la rédaction actuellement en vigueur du texte.

Cet amendement a également pour objet de permettre à une même personne physique d'acheter un autre logement vacant cédé par un bailleur social, à condition d'avoir revendu celui précédemment acheté, et de pouvoir justifier de circonstances particulières, telles que la mobilité professionnelle (impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement) ou une modification de la composition de la famille (naissance, divorce ou séparation pour les couples non mariés).