

**ASSEMBLEE NATIONALE**

13 décembre 2005

**DROIT DE PRÉEMPTION ET PROTECTION DES LOCATAIRES  
EN CAS DE VENTE D'UN IMMEUBLE - (n° 2599)**

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**N° 7 (3<sup>ème</sup> rect.)

présenté par  
M. Decocq, rapporteur  
au nom de la commission des lois

-----  
**ARTICLE PREMIER BIS**

Rédiger ainsi cet article :

« I. – Après l'article 1584 du code général des impôts, il est inséré un article 1584 *bis* ainsi rédigé :

« *Art. 1584 bis.* – Par dérogation, le conseil municipal peut, sur délibération, réduire le taux de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière jusqu'à 0,5 % pour les mutations visées au 1° de l'article 1584, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

« 1° La mutation s'inscrit dans le cadre d'une opération consistant en des ventes par lots, déclenchant le droit de préemption prévu à l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ou le droit de préemption prévu à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

« 2° La mutation porte sur un logement occupé ;

« 3° L'acquéreur s'engage dans l'acte d'acquisition à affecter le logement à la location pendant une période minimale de six ans à compter de la date d'acquisition.

« En cas de manquement à l'engagement visé au 3°, les dispositions de l'article 1840 *G ter* sont applicables.

« Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. ».

« II. – Après l'article 1594 F *quinquies* du même code, il est inséré un article 1594 F *sexies* ainsi rédigé :

---

« Art. 1594 F *sexies*. – Par dérogation, le conseil général peut, sur délibération, réduire le taux de la taxe de publicité foncière ou des droits d'enregistrement jusqu'à 0,5 %, si les conditions suivantes sont réunies :

« 1° L'opération consiste en des ventes par lots, déclenchant le droit de préemption prévu à l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ou le droit de préemption prévu à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

« 2° La vente porte sur un logement occupé ;

« 3° L'acquéreur s'engage dans l'acte d'acquisition à affecter le logement à la location pendant une période minimale de six ans à compter de la date d'acquisition.

« En cas de manquement à l'engagement visé au 3°, les dispositions de l'article 1840 G *ter* sont applicables.

« Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables.

« III. – Dans le I de l'article 1840 G *ter* du même code, après les mots : « publicité foncière », sont insérés les mots : « ou de taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière. »

### **EXPOSÉ SOMMAIRE**

Cet amendement apporte les corrections techniques nécessaires afin de permettre au dispositif fiscal d'être appliqué.

L'amendement simplifie les modalités de la déchéance du régime de réduction de droits, dans un souci de lisibilité du dispositif et de sanction efficace de la rupture éventuelle de l'engagement avant son terme.

Par ailleurs, l'engagement de maintenir le locataire en place pendant six ans à compter de la date de renouvellement du bail peut se heurter à des événements indépendants de la volonté de l'acquéreur (décès du locataire, résiliation du bail à la demande du locataire). Il est donc préférable d'y substituer un engagement d'affecter le logement à la location.

Le décompte de la durée de l'engagement doit être unifié afin de permettre au dispositif de fonctionner simplement.