

ASSEMBLEE NATIONALE

15 décembre 2005

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 28 Rect.

présenté par
Mme Billard, MM. Yves Cochet et Mamère

ARTICLE ADDITIONNEL

APRES L'ARTICLE 2, insérer l'article suivant :

« Après l'article 7 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, est inséré un article 7 *bis* ainsi rédigé :

« *Art. 7 bis* – Nonobstant les dispositions de l'article 1723 du code civil, les locataires ou occupants d'un immeuble ne peuvent mettre obstacle aux travaux que le propriétaire se propose d'entreprendre et qui ont pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble ou d'améliorer le confort d'un ou de plusieurs logements dudit immeuble, lorsque ces travaux ne rendent pas inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire ou de l'occupant et de leur famille.

« Sous réserve d'un préavis de trois mois, les occupants sont tenus soit d'évacuer la partie des locaux intéressés par lesdits travaux, soit de permettre l'accès de leur logement et d'accepter notamment le passage de canalisations ne faisant que le traverser.

« Si les travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie du local dont ils auront été privés.

« En tout état de cause, lorsque les travaux visés au présent article n'affectent qu'un logement, le propriétaire doit notifier au locataire ou occupant, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de les exécuter. Si le locataire ou occupant entend s'opposer aux travaux ou à leurs modalités d'exécution pour un motif sérieux et légitime, il doit saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la notification qui lui a été faite.

« Le préavis de trois mois prévu au troisième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, la reproduction du texte intégral du présent article, la description sommaire des travaux, les conditions de leur exécution ainsi qu'une copie de l'autorisation visée au premier alinéa ci-dessus lorsqu'une telle autorisation est exigée.

« En l'absence de l'autorisation ou de la notification prévues ci-dessus ou en cas d'exécution des travaux dans des conditions différentes de celles énoncées dans la notification ou encore plus généralement si les travaux présentent un caractère abusif ou vexatoire, le juge du tribunal d'instance, statuant par ordonnance de référé, est compétent pour prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux. Il peut ordonner l'interdiction ou l'interruption à titre provisoire s'il estime nécessaire une mesure d'instruction.

« Quiconque exécute ou fait exécuter les travaux visés au premier alinéa du présent article sans avoir fait la notification prévue ou sans respecter les conditions d'exécution figurant dans la notification ou encore malgré une décision d'interdiction ou d'interruption des travaux prononcée par le juge du tribunal d'instance, statuant par ordonnance de référé, sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 4 500 euros.

« Le tribunal pourra, en outre, ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement reprend le dispositif d'encadrement des travaux auxquels les locataires ne peuvent s'opposer et de sanctions pénales contre les travaux abusifs ou vexatoires, prévu actuellement aux articles 14 et 59 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, mais non prévu pour les locations sous régime de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Or, les locataires victimes d'une opération de découpe de leur immeuble savent que les travaux abusifs sont très fréquents dans de telles opérations pour atteindre à la qualité de leur vie. L'amendement propose donc d'étendre le régime protecteur des locataires de la loi de 1948 à tous ceux en régime de la loi de 1989.