

**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° 32

présenté par

M. Le Bouillonec, Mme Lepetit, MM. Bloche, Dumont, Masse, Dreyfus, Charzat, Blisko,  
Mme Gautier, M. Caresche, Mme Saugues  
et les membres du groupe Socialiste

-----  
**ARTICLE 3**

Compléter cet article par le paragraphe suivant :

« II. – Le III de 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 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation aux alinéas précédents, lorsque le bailleur vend par lots un immeuble de plus de dix logements, que ces logements soient loués ou non et quel que soit leur statut locatif, il ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I à l'égard de tout locataire âgé de plus de 65 ans ou dont les ressources sont inférieures ou égales à 80 % des plafonds de ressources prévus à l'article R. 391-8 du code de la construction et de l'habitation, ni à l'égard de tout locataire placé dans une situation de difficulté grave dûment justifiée telle qu'un état de santé présentant un caractère de gravité reconnue, un handicap physique ou une dépendance psychologique établie. Pour les autres locataires, le congé pour vendre le logement ne peut être donné avant un délai de trois ans après la mise en copropriété de l'immeuble et l'individualisation du lot qu'ils occupent. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Il s'agit de créer un régime particulier pour les bailleurs, grandes sociétés ou marchands de biens (les propriétaires personnes physiques n'étant pas concernés), qui mettent en vente par lots des immeubles de plus de 10 logements. Cet amendement s'inspire, en les renforçant, des protections prévues par l'accord conclu en 1998 et rendues obligatoires en 1999.

Sont protégées contre le congé pour vente toutes les personnes en situation de faiblesse ou de difficultés graves. Notons que les critères sont alternatifs, il suffit de répondre à l'un d'eux. Les autres locataires bénéficient d'un délai supplémentaire par rapport à la situation actuelle.