

ASSEMBLEE NATIONALE

12 janvier 2006

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT - (n° 2709 rectifié)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 80

présenté par
M. Salles-----
ARTICLE ADDITIONNEL**APRES L'ARTICLE 7 TER, insérer l'article suivant :**

« Après l'article L. 145-30 du code de commerce, sont insérés une division, un intitulé et un article L. 145-30-1 ainsi rédigés :

« *Section 4 bis :*

« *De la vente*

« *Article L. 145-30-1.* – Préalablement à la conclusion de toute vente d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal, situé dans les zones franches urbaines, définies au B du 3 de l'article 42 modifié de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au locataire, l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe. Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire.

« L'offre est valable pendant une durée de deux mois à compter de sa réception. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois. Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est nulle de plein droit.

« Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification

vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

« Le locataire qui a accepté l'offre ainsi dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit. Les termes des quatre alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Ce projet de loi a pour objectif de favoriser l'accession à la propriété. Or, rien n'est prévu pour les commerçants locataires exerçant leurs activités dans un local commercial, industriel ou artisanal, situé dans l'une des 85 zones franches urbaines. Si la législation actuelle sur les baux d'habitation protège les locataires, il n'en va pas de même pour celle réglementant les baux commerciaux. Ces entrepreneurs participent à la vie économique et sociale de leurs quartiers. Aussi, favoriser leur accession à la propriété constituerait un moyen de pérenniser leurs activités et redynamiser des zones urbaines fragilisées.

L'Assemblée nationale avait adopté une disposition similaire lors des discussions sur la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises. En effet, une possibilité d'acheter les actions ou les parts sociales louées à l'issue de la période de location fixée dès la conclusion du contrat de bail avait été introduite. Or la commission mixte paritaire a supprimé cette précision.

Cet amendement vise donc à compléter notre code du commerce en introduisant un droit de préemption en cas de vente de locaux commerciaux situés en zone franche urbaine identique à celui institué pour les baux d'habitation sur l'ensemble du territoire.