

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

13 janvier 2006

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

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° 511 Rect.

présenté par

MM. Le Bouillonnet, Brottes, Mmes Lepetit, Gautier, Saugues, M. Dumont, Darciaux, MM. Bono, Ducout, Mme Lebranchu, MM. Cohen, Boisserie, Mmes Lignières-Cassou, Robin-Rodrigo et les membres du groupe Socialiste

-----  
**ARTICLE 7 SEXIES**

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« 3° Le troisième alinéa de l'article L. 145-4 est complété par les mots : "et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain". »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

En matière de baux commerciaux, le congé donné à l'expiration du bail doit être obligatoirement motivé. Il n'est valable que si le bailleur entend construire, reconstruire, surélever l'immeuble ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (cf. article L. 145-18, L. 145-21 et L. 141-24 du code de commerce).

La démolition pure et simple n'est pas visée à l'article L. 145-18 du code de commerce ("construire ou reconstruire").

De même l'article L. 145-4 du même code qui donne au bailleur un droit de reprise à l'expiration d'une période triennale n'envisage que les cas ci-dessus énoncés (construction, reconstruction, surélévation, travaux prescrits dans le cadre d'une opération de restauration immobilière).

Ainsi, les bailleurs sociaux ne peuvent valablement donner congé à l'expiration du bail ou à une échéance triennale lorsqu'il s'agit de démolir purement et simplement l'immeuble, notamment dans le cadre des opérations de rénovation urbaine.

Une modification des articles L. 135-4 et L. 145-18 du code de commerce est souhaitable pour prendre en compte ces événements qui doivent constituer un nouveau cas de congé pour le bailleur.