

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2005-2006

Articles, amendements et annexes

Séances du jeudi 1^{er} juin 2006



**JOURNAUX
OFFICIELS**

SOMMAIRE

233^e séance

| | |
|--|---|
| Droit de préemption et protection des locataires en cas de vente d'un immeuble | 3 |
| Engagement national pour le logement | 4 |

234^e séance

| | |
|--|---|
| Engagement national pour le logement | 7 |
|--|---|

233^e séance

Articles, amendements et annexes

DROIT DE PRÉEMPTION ET PROTECTION DES LOCATAIRES EN CAS DE VENTE D'UN IMMEUBLE

Proposition de loi relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble (n° 3020).

Texte élaboré par la commission mixte paritaire

Article 1^{er}

I. – Après 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, il est inséré un article 10-1 ainsi rédigé :

« *Art. 10-1. – I. – A. –* Préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de dix logements au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail, le bailleur doit faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des locataires ou occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe.

« Cette notification doit intervenir à peine de nullité de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble. Elle s'accompagne d'un projet de règlement de copropriété qui réglera les rapports entre les copropriétaires si l'un au moins des locataires ou occupants de bonne foi réalise un acte de vente, ainsi que des résultats d'un diagnostic technique, portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic est établi par un contrôleur technique au sens de l'article L. 111-23 du code de la construction et de l'habitation ou par un architecte au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, qui ne doit avoir avec le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité ou à son indépendance. Les dépenses afférentes à ce diagnostic sont à la charge du bailleur.

« Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, cette notification est de plein droit opposable au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. Elle vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi.

« L'offre est valable pendant une durée de quatre mois à compter de sa réception. Le locataire ou occupant de bonne foi 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 de l'offre de vente est nulle de plein droit.

« Lorsque, en raison de la vente d'au moins un logement à un locataire ou un occupant de bonne foi, l'immeuble fait l'objet d'une mise en copropriété et que le bailleur décide de vendre les lots occupés à des conditions ou à un prix plus avantageux à un tiers, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente à leur profit. Elle 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 ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée 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 ou occupant de bonne foi 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 dispositions du présent A doivent être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

« B. – Préalablement à la conclusion de la vente mentionnée au premier alinéa du A, le bailleur communique au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois. Lorsque l'immeuble est soumis à l'un des droits de préemption institués par les chapitres I^{er} et II du titre I^{er} du livre II du

code de l'urbanisme, la déclaration préalable faite au titre de l'article L. 213-2 du même code vaut communication au sens du présent article.

« II. – Les dispositions du I ne sont pas applicables en cas d'exercice de l'un des droits de préemption institués par le titre I^{er} du livre II du même code ou lorsque la vente intervient entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

« Elles sont applicables aux cessions de la totalité des parts ou actions de sociétés lorsque ces parts ou actions portent attribution en propriété ou en jouissance à temps complet de chacun des logements d'un immeuble de plus de dix logements.

« Elles ne sont pas applicables aux cessions de parts ou actions susvisées lorsque ces cessions interviennent entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

II. – Après l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 210-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 210-2.* – En cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation, la commune peut faire usage de son droit de préemption pour assurer le maintien dans les lieux des locataires. »

Article 1^{er} bis

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

« *Art. 1584 bis.* – 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^o du 1 de l'article 1584, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

« 1^o La mutation s'inscrit dans le cadre d'une opération consistant :

« *a)* Soit 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 ;

« *b)* Soit en la vente d'un ou plusieurs lots, consécutive à la mise en copropriété d'un immeuble en raison de l'exercice, par l'un des locataires ou occupants de bonne foi, du droit de préemption prévu à l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée ;

« 2^o La mutation porte sur un logement occupé ;

« 3^o 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.

« 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.* – Le conseil général peut, sur délibération, réduire le taux de la taxe de publicité foncière ou des droits d'enregistrement jusqu'à 0,5 %, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

« 1^o La mutation s'inscrit dans le cadre d'une opération consistant :

« *a)* Soit 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 ;

« *b)* Soit en la vente d'un ou plusieurs lots, consécutive à la mise en copropriété d'un immeuble en raison de l'exercice, par l'un des locataires ou occupants de bonne foi, du droit de préemption prévu à l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée ;

« 2^o La vente porte sur un logement occupé ;

« 3^o 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.

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

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

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT

Projet de loi portant engagement national pour le logement (n^{os} 3072, 3089).

CHAPITRE II

Développer l'offre locative privée à loyers modérés

Avant l'article 6

Amendement n° 194 présenté par MM. Le Bouillonnet, Brottes, Mmes Lepetit, Gautier, M. Dumont, Mmes Saugues, Darciaux, MM. Bono, Ducout, Dumas, Mme Lebranchu, MM. Cohen, Boiserie, Mmes Lignières-Cassou, Robin-Rodrigo, M. Néri et les membres du groupe socialiste.

Avant l'article 6, insérer l'article suivant :

« Au début de l'article 18 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, les mots : "Dans la zone géographique" sont remplacés par les mots : "Dans la ou les zones géographiques". »

Amendement n° 63 présenté par M. Le Bouillonnet, Mme Lepetit, M. Brottes, Mme Gautier, M. Dumont, Mmes Saugues, Darciaux, MM. Bono, Ducout, Dumas, Mme Lebranchu, MM. Cohen, Boiserie, Mmes Lignières-Cassou, Robin-Rodrigo, MM. Néri, Bapt, Mme Guinchard et les membres du groupe socialiste.

Avant l'article 6, insérer l'article suivant :

« Chaque année, le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur l'impact des aides à la personne sur la solvabilité de ses bénéficiaires ».

Article 6

① I. – Le livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

② 1^o L'article L. 321-1 est ainsi rédigé :

③ « *Art. L. 321-1. – I. –* L'Agence nationale de l'habitat a pour mission, dans le respect des objectifs définis à l'article L. 301-1, de promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés. À cet effet, elle encourage et facilite l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation, ainsi que l'exécution de travaux de transformation en logements de locaux non affectés à l'habitation, dès lors que ces logements sont utilisés à titre de résidence principale. Elle peut mener des actions d'assistance, d'étude ou de communication ayant pour objet d'améliorer la connaissance du parc privé existant et des conditions de son occupation et de faciliter l'accès des personnes défavorisées et des ménages à revenus modestes ou intermédiaires aux logements locatifs privés.

④ « L'Agence nationale de l'habitat est administrée par un conseil d'administration qui comprend, outre le président, d'une part, des membres représentant l'État, les départements, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale et, d'autre part, un nombre égal de membres comprenant des représentants des propriétaires, des locataires et des professionnels de l'immobilier ainsi que des personnalités qualifiées.

⑤ « *I bis.* – L'Agence nationale de l'habitat peut conclure avec tout bailleur une convention conforme à l'article L. 321-4 ou à l'article L. 321-8 par laquelle ce dernier s'engage à respecter des conditions relatives au plafond de ressources des locataires, au plafond de loyers et, le cas échéant, aux modalités de choix des locataires.

⑥ « Un décret détermine les modalités d'application du présent *I bis* et définit les conditions de ressources, de loyers et d'occupation du logement que doivent respecter les bailleurs. Ce décret définit une procédure d'entrée en vigueur simplifiée des conventions.

⑦ « II. – Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence nationale de l'habitat dispose des ressources suivantes :

⑧ « 1^o Les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;

⑨ « 2^o Les recettes fiscales affectées par la loi ;

⑩ « 3^o Le produit des amendes mentionnées à l'article L. 651-2 ;

⑪ « 4^o Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;

⑫ « 5^o Le remboursement des aides qu'elle a accordées et qui sont annulées ;

⑬ « 6^o Le produit des dons et legs ;

⑭ « 7^o Les sommes correspondant aux aides accordées par les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale mentionnées aux articles L. 312-2-1 et L. 321-1-1 qui lui sont versées en application des conventions prévues à ces articles ;

⑮ « 8^o Les sommes allouées par des personnes morales publiques ou privées en vue de l'attribution, pour leur compte, d'aides à l'habitat non régies par le présent code, dès lors que les logements faisant l'objet des aides sont occupés à titre de résidence principale.

⑯ « III. – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article. Il détermine les modalités de gestion et de fonctionnement de l'Agence nationale de l'habitat, ainsi que les utilisations de ses ressources. » ;

⑰ 2^o Le second alinéa de l'article L. 321-2 est supprimé ;

⑱ 3^o Le 2^o de l'article L. 351-2 est ainsi modifié :

⑲ a) Les mots : « lorsque, dans ce dernier cas, les logements ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État » sont supprimés ;

⑳ b) Après les mots : « par le chapitre III du présent titre », sont insérés les mots : « ou par la section 3 du chapitre I^{er} du titre II du présent livre ».

㉑ II. – *Non modifié.*

Amendement n° 188 présenté par MM. Le Bouillonnet, Brottes, Mmes Lepetit, Gautier, M. Dumont, Mmes Saugues, Darciaux, MM. Bono, Ducout, Dumas, Mme Lebranchu, MM. Cohen, Boissierie, Mmes Lignières-Cassou, Robin-Rodrigo, M. Néri et les membres du groupe socialiste.

Compléter l'alinéa 3 de cet article par la phrase suivante :

« Elle se dote de moyens de contrôle et d'évaluation des bénéficiaires du parc conventionné au regard des conditions d'accès aux logements locatifs sociaux. »

Amendement n° 17 présenté par M. Hamel, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques.

Après la référence : « *I bis* », supprimer la fin de la première phrase de l'alinéa 6 de cet article.

Amendement n° 68 présenté par MM. Le Bouillonnet, Brottes, Mmes Lepetit, Gautier, M. Dumont, Mmes Saugues, Darciaux, MM. Bono, Ducout, Dumas, Mme Lebranchu, MM. Cohen, Boissierie, Mmes Lignières-Cassou, Robin-Rodrigo, MM. Néri, Bapt et les membres du groupe socialiste.

Compléter l'alinéa 6 de cet article par la phrase suivante :

« Ces plafonds de ressources et ces plafonds de loyers sont définis en cohérence avec ceux applicables aux logements conventionnés des organismes visés à l'article L. 411-2 du présent code. »

Amendement n° 127 rectifié présenté par MM. Le Bouillonnet, Brottes, Mmes Lepetit, Gautier, M. Dumont, Mmes Saugues, Darciaux, MM. Bono, Ducout, Dumas, Cohen, Boissierie et les membres du groupe socialiste.

I. – Après l'alinéa 6 de cet article, insérer l'alinéa suivant :

« À l'initiative des communes concernées ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat et après avis du comité régional de l'habitat ou du comité départemental de l'habitat en outre-mer, le préfet définit les périmètres dans lesquels les aides fiscales aux propriétaires prévues par les *h* et *e* de l'article 31, I, 1^o du code général des impôts

sont ouvertes en contrepartie d'engagements en matière de plafonds de loyers et de ressources et de participation à la mise en œuvre du droit au logement. »

II. – En conséquence, compléter l'alinéa 20 de cet article par les mots : « dans les périmètres définis au premier alinéa de l'article L. 321-1 lorsque sont précisés le volume annuel prévisible des sorties de logements des conventions, les conséquences de ces sorties pour les locataires, les propriétaires et la collectivité, ainsi que les conséquences en matière de relogement éventuel, compte tenu du programme local de l'habitat lorsqu'il existe ».

Amendement n° 189 présenté par MM. Le Bouillonnet, Brottes, Mmes Lepetit, Gautier, M. Dumont, Mmes Saugues, Darciaux, MM. Bono, Ducout, Dumas, Mme Lebranchu, MM. Cohen, Boissérie, Mmes Lignières-Cassou, Robin-Rodrigo, M. Néri et les membres du groupe socialiste.

Après l'alinéa 6 de cet article, insérer l'alinéa suivant :

« L'Agence nationale de l'habitat adresse chaque année un rapport au Parlement sur l'occupation sociale des logements qu'elle a conventionnés. »

Amendement n° 69 présenté par MM. Le Bouillonnet, Fabius, Brottes, Mmes Saugues, Lepetit, M. Néri, Mme Gautier, M. Dumont, Mme Darciaux, M. Bono et les membres du groupe socialiste.

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« III. – Il est créé un fonds mutualiste pour garantir les risques locatifs pour le parc locatif privé conventionné et le parc locatif social. Son fonctionnement et son financement sont fixés par décret. »

Après l'article 6

Amendement n° 190 présenté par MM. Le Bouillonnet, Fabius, Brottes, Mmes Saugues, Lepetit, Gautier, MM. Dumont, Bono, Néri, Ducout, Dumas et les membres du groupe socialiste.

Après l'article 6, insérer l'article suivant :

« Le g de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Ce cahier des charges, élaboré en concertation avec les représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, concernera notamment les publics visés à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Ces mêmes associations seront associées au suivi et à l'évaluation du dispositif ainsi mis en œuvre ». »

Article 6 bis

- ① L'article L. 444-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 444-2.* – Le contrat de prise à bail ne peut être conclu qu'avec l'accord du maire de la commune d'implantation du logement lorsque, dans cette commune, le nombre de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 représente, au 1^{er} janvier de la pénultième année, au moins 20 % de résidences principales au sens du dernier alinéa de l'article L. 302-5. Le logement pris à bail doit être vacant depuis au moins un an et appartenir à une ou des personnes physiques ou à une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »