

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 janvier 2015

LA CROISSANCE ET L'ACTIVITÉ - (N° 2498)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

Rejeté

AMENDEMENT

N° 2759

présenté par
M. Cherki

ARTICLE 25

I. – Compléter l’alinéa 10 par les mots :

« , les baux en cours sont prorogés de plein droit d’une durée de trois ans de plus que leur durée contractuelle ou légale antérieure. ».

II. – En conséquence, supprimer les alinéas 11 et 12.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose, dans le cas de congés vente délivré par un acquéreur de bien occupé, un retour vers le texte initial de la loi ALUR. Le débat en Commission a opposé les auteurs des amendements 1917 et 1929 à Christophe Caresche, - qui estimait, lui, que la loi Aurillac de 2005 avait apporté un socle de protection suffisant à la vente à la découpe, à l’inverse de tous les autres qui estimaient nécessaire de consolider les droits des découpés, comme la loi ALUR l’a entrepris.

Un immeuble du 12^e arrondissement a été longuement cité, comme exemple d’une opération d’éviction spéculative, qui s’est opérée ces derniers mois et années, malgré l’application de loi Aurillac : certes, les locataires ont le bénéfice d’une protection apparente de 6 ans, mais (sauf mise en cause d’une illégalité particulière) l’opérateur n’attend le plus souvent que 6 à 8 mois pour « appliquer les accords collectifs » puis VENDRE tout de suite à une personne physique. La loi Aurillac est alors insuffisante pour protéger contre le chantage immédiat à la vente forcée : « achetez maintenant au prix fort, ou demain, vous serez dehors de votre logement ».

Mais, le texte modifié, s’il maintient le principe de l’article 11-2 en exclut toute mise en œuvre réelle aux immeubles, de plus de 10 logements. Paradoxalement, l’insuffisance de la loi Aurillac est constatée, dans le débat, et observée tous les jours par la Ville de Paris : mais - dès que le découpeur

vend à un tiers, ce qui est l'objectif permanent d'un « marchand de biens »-, le texte de la Commission enlève, en l'état, TOUTES les prorogations ou protection contre congés vente que la loi ALUR a ajouté à celle de la loi Aurillac,

Seraient-elles excessives, comme déclarées par Emmanuel Macron ? Le cas de figure invoqué (6+3+6= 15 ans) est purement théorique, et méconnaît la pratique déjà constatée depuis l'instauration de la loi Aurillac : il supposerait que le « marchand de biens-découpeur » soit assez stupide pour décider d'attendre 15 ans pour « expulser lui-même », plutôt que de vendre tout de suite à un tiers, (même avec une petite remise)....

Ce cas de figure rarissime d'un découpeur « scotché » à son immeuble se présente, mais uniquement quand la commercialisation est bloquée par une autre circonstance : une violation grave des obligations d'information instituées par « les accords collectifs de location » de 19989 et 2005. MAIS, ce n'est pas alors la loi ALUR qui est en cause : c'est l'entêtement du découpeur à ne pas respecter la réglementation, alors que la Cour de Cassation interdit depuis des années (arrêt contre Gramont- Westbrook 2006) la commercialisation comme le congé vente ! Rien à voir avec un prétendu « excès » de la loi ALUR...