

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 janvier 2015

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

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT**N ° 2764**

présenté par
M. Cherki

ARTICLE 25

Après le mot : « occupé, »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 15 :

« un congé pour reprise respectant les formes et conditions du présent article peut être délivré, une fois écoulée une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le texte gouvernemental est présenté comme « clarifiant le calcul du délai » de la rédaction antérieure de la loi ALUR : mais, il s'agit bien en réalité d'un changement profond ouvrant une brèche particulièrement dangereuse sur un principe de base des lois d'ordre public depuis 1982 : la durée de bail - établi par l'article 10 de la loi de 1989 - s'impose à tous, et le congé de l'article 15 ne peut être modifié qu'en fin de ces périodes.

Le texte initial de la loi ALUR n'autorisait pas de congé avant un délai de deux ans après l'achat, mais les effets du congé ne pouvaient pour autant déroger à la durée du bail éventuellement reconduit. Une nouvelle fois, on rompt ici l'égalité devant les charges de la loi : un bailleur est soumis à l'article 10, tandis qu'un acquéreur, parfaitement avisé de l'existence dans les lieux d'un locataire, serait admis à une disposition contraire plus favorable.