



N° 2364

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 19 mars 2024.

PROPOSITION DE LOI

visant à lutter contre les congés locatifs frauduleux et à protéger les locataires,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Inaki ECHANIZ, M. Boris VALLAUD, M. Joël AVIRAGNET, M. Christian BAPTISTE, Mme Marie-Noëlle BATTISTEL, M. Mickaël BOULOUX, M. Philippe BRUN, M. Elie CALIFER, M. Alain DAVID, M. Arthur DELAPORTE, M. Stéphane DELAUTRETTE, M. Olivier FAURE, M. Guillaume GAROT, M. Jérôme GUEDJ, M. Johnny HAJJAR, Mme Chantal JOURDAN, Mme Marietta KARAMANLI, Mme Fatiha KELOUA HACHI, M. Gérard LESEUL, M. Philippe NAILLET, M. Bertrand PETIT, Mme Anna PIC, Mme Christine PIRES BEAUNE, M. Dominique POTIER, Mme Valérie RABAULT, Mme Claudia ROUAUX, Mme Isabelle SANTIAGO, M. Hervé SAULIGNAC, Mme Mélanie THOMIN, Mme Cécile UNTERMAIER, M. Roger VICOT,

députés et députées.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

« *On va aller chercher tous les logements possibles avec les dents* », assurait, le 15 février dernier, le Premier ministre Gabriel Attal lorsqu'on l'interrogeait sur les difficultés d'accès au logement des français.

La crise d'ampleur que traverse notre pays, nous impose en effet d'agir rapidement et très concrètement pour permettre aux ménages de se loger alors que notre pays ne produit pas assez de logements (295 000 nouveaux logements mis en chantier en 2023 contre 500 000 nécessaires ⁽¹⁾), que les finances des bailleurs sociaux ont été affaiblies par des restrictions budgétaires et que la France est confrontée à une baisse de l'offre de locations de longue durée, qui s'explique en partie, par l'essor des meublés de tourisme. En effet, en 5 ans l'offre de biens à louer a été divisée par deux et le nombre de meublés de tourisme a été multiplié par trois, un potentiel de logements perdu pour les locataires en quête d'une résidence principale.

S'ajoute à cela une augmentation du prix de l'immobilier de 160 % depuis les années 2000, contre 29 % pour le revenu moyen ⁽²⁾. Cela a eu pour impact de condamner de plus en plus de ménages à rester locataires, sans possibilité d'acheter, contribuant ainsi à la rétention des biens loués.

Trouver une location ou en changer devient dans ce contexte, un véritable parcours du combattant, notamment dans les zones les plus tendues comme les territoires touristiques ou les grandes villes. De trop nombreux français sont alors contraints d'abandonner leur projet de vie faute de pouvoir se loger (10 % renoncent à un travail, 12 % abandonnent leurs études...), d'autres sont chassés de leur terre natale sans possibilité de devenir propriétaire ou de conserver leur location.

Si la France dispose d'un arsenal législatif protecteur pour les locataires, ce statut reste cependant de plus en plus précaire au vu de la tension sur le marché immobilier.

L'accès à un logement digne et durable est d'abord rendu plus difficile par les exigences et propositions de plus en plus irréalistes, et parfois illégales, de certains bailleurs : dossier aux revenus trois fois supérieurs au

(1) https://www.lemonde.fr/societe/article/2021/09/22/500-000-nouveaux-logements-par-an-sont-necessaires-pour-eviter-une-crise-majeure-de-l-offre_6095648_3224.html

(2) <https://www.oxfamfrance.org/rapports/logement-inegalites-a-tous-les-etages/>

loyer alors que le logement est devenu le premier budget des ménages, versement de plusieurs mois de caution⁽³⁾, contrat à durée indéterminé obligatoire, garants remplissant des conditions de revenu élevées, biens en mauvais état de réparation, passoires thermiques, bail illégal.

S'ajoute à cela la financiarisation croissante du secteur du logement qui encourage la spéculation immobilière ou le développement de nouvelles activités commerciales autour de la location touristique. Ce phénomène contribue à raréfier les locations classiques et à favoriser l'évincement des locataires par le biais de faux congés pour vente ou pour reprise.

En effet, la loi offre aujourd'hui la possibilité à un propriétaire de donner congé à un locataire, c'est-à-dire, de ne pas renouveler son bail, mais cet outil est conditionné à la vente du bien ou sa transformation en résidence principale pour lui ou sa famille. Plusieurs clauses sont aussi prévues pour protéger les locataires vulnérables, comme les personnes de plus de 65 ans aux revenus modestes qui ne peuvent être évincées de leur location que sous certaines conditions, notamment si le propriétaire du lieu rassemble des caractéristiques communes (âge ou revenus modestes...).

Cependant le contrôle du bien-fondé de ces congés et leur remise en cause sont rares tant il est difficile pour l'ancien locataire de prouver que le propriétaire a bien vendu ou « repris » le bien. De plus, les peines relativement mineures qu'encourent les auteurs de pratiques frauduleuses (amendes de 6 000 euros, ou 30 000 euros pour une personne morale) ne sont pas assez dissuasives, ces montant pouvant être facilement remboursables lorsque le logement est transformé en location saisonnière par exemple. À contrario, le nécessaire relogement que les congés engendrent, est une vraie charge pour les locataires évincés et crée un profond sentiment d'injustice quand le logement est transformé en « Airbnb » ou en résidence secondaire inoccupée la majorité de l'année, surtout dans les zones touristiques et les grandes villes où les offres de location sont quasi inexistantes.

(3) Logement au Pays basque : deux agents immobiliers véreux lourdement condamnés, Sud-ouest, « Ils ponctionnaient illégalement 6 à 12 mois de loyers en garantie à des locataires qui s'y pliaient pour obtenir un toit. » https://www.sudouest.fr/societe/logement/logement-au-pays-basque-deux-agents-immobiliers-vereux-lourdement-condamnes-18584013.php?utm_term=twitter&utm_content=link&utm_campaign=SO_Paysbasque&utm_medium=Social%20Media&utm_source=nonli

Depuis quelques années, on observe dans les territoires attractifs, une tendance à la hausse de ces congés, sans pour autant pouvoir les quantifier avec précision faute de recensement.

Dans les Pyrénées-Atlantiques par exemple, les consultations de l'Agence départementale de l'information sur le logement relatives au congé du propriétaire bailleur ont bondi de 87 % en trois ans et 10 % d'entre eux seraient en dehors de la légalité.

À Paris, l'approche des Jeux Olympiques a également accentué ces mauvaises pratiques puisque l'évènement promet aux propriétaires de meublés de tourisme une rentabilité trois fois supérieure à la normale⁽⁴⁾ pour ce type de location, qui rapporte déjà en moyenne trois fois plus qu'une location classique⁽⁵⁾. Ainsi à l'approche de la compétition, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement a constaté une augmentation de 20 % des fins de bail, le nombre de meublés de tourisme en Île-de-France a, du même coup, atteint le chiffre de 60 000 (contre 45 000 en moyenne) et le nombre d'annonces de location longue durée a baissé de 25 %⁽⁶⁾.

Dans cette situation et alors que le logement est un bien de première nécessité indispensable à la qualité de vie, il est urgent de mieux protéger les droits des locataires en place soumis à une pression sans précédent dans un contexte de forte disparité entre l'offre et la demande de logements.

Si notre pays, s'est doté d'une législation protectrice, il est pourtant loin d'être l'État européen le plus protecteur de ses locataires. Chez notre voisin allemand par exemple, le congé pour vente n'existe pas ce qui signifie que le bien doit être vendu occupé.

Alors qu'on ne peut considérer le logement comme une simple marchandise et que son accès est d'intérêt général, cette proposition de loi propose 9 articles pour protéger le sort des locataires dans des situations particulièrement contraintes ou abusives et mieux lutter contre le mal logement.

(4) https://www.francetvinfo.fr/les-jeux-olympiques/paris-2024/enquete-franceinfo-paris-2024-a-un-an-des-jeux-olympiques-faut-il-craindre-une-bulle-airbnb-sur-le-marche-immobilier-de-la-capitale_5916872.html.

(5) « A paris par exemple, un studio loué en location courte durée génère un loyer trois fois plus élevé qu'en location longue durée. », <https://www.oxfamfrance.org/app/uploads/2023/12/rapportlogement-oxfamfrance-2023-complet.pdf>

(6) <https://www.leparisien.fr/paris-75/il-me-met-dehors-pour-les-jo-a-paris-de-plus-en-plus-de-locataires-pries-de-quitter-leurs-logements-24-02-2024-5msprtssjb5bfabcqturhjo3a.php>.

Ainsi l'**article 1^{er}** vise à imposer au bailleur qui souhaite reprendre son logement pour lui-même, un membre de sa famille ainsi que prévu par la loi ou pour vente, de déclarer le congé auprès d'un téléservice national.

Faire peser le contrôle des congés pour reprise et pour vente frauduleux sur le locataire lésé n'est pas efficient. Ce dernier n'aura pas nécessairement les ressources pour faire valoir ses droits ou préférera ne pas engager de procédure s'il retrouve un logement rapidement.

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat ainsi que le préfet et les agents expressément habilités par eux pourront accéder à ces données dans le cadre de leurs pouvoir de police en matière d'habitat. Ils pourront également interroger les services fiscaux.

Ainsi le maire, par le biais de la déclaration d'intention d'aliéner ou de son absence, peut identifier aisément les propriétaires susceptibles d'être en infraction dans le cadre du congé pour vente en croisant ces données. Il peut également vérifier si le propriétaire a bien déclaré le logement pour lui-même ou le membre de sa famille concerné comme résidence principale en cas de congé pour reprise en interrogeant les services fiscaux.

Dans le même esprit, pour lutter contre un usage frauduleux de baux mobilité successifs en substitution de baux « classiques », une obligation de déclaration du titulaire du bail mobilité et de sa durée est imposée au bailleur.

Dans ces trois cas, l'absence de déclaration ou la déclaration frauduleuse est punie d'une amende administrative dans la limite de 1 500 € pour une personne physique et de 7 500 € pour une personne morale. Celle-ci pourra se cumuler à l'amende pénale prévue en cas de congé frauduleux. Les modalités d'application seront précisées par décret. Afin de ne pas créer de charge administrative nouvelle ou de complexité pour les propriétaires, il serait opportun de s'appuyer sur les outils de déclaration existants sur les espaces *impots.gouv.fr* en matière de déclarations immobilières plutôt que de créer un téléservice *ad hoc*.

L'**article 2** vise à éviter un contournement des congés pour reprise dans les zones en forte tension locative, en particulier touristiques, lorsque le propriétaire reprend le logement non pour lui-même ou un membre de sa famille au sens de la loi de 1989 mais pour le remettre immédiatement en location, en particulier en location meublée de courte durée, du fait de l'attractivité financière et fiscale de cette dernière. Si la loi réprime d'ores

et déjà le congé pour reprise frauduleux, un délai de carence de huit mois, justifiant le caractère de résidence principale du bien, suffit à écarter cette contrainte.

Afin d'éviter ce contournement, dans les mêmes zones que celles retenues dans le cadre des dispositions de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, un délai de carence de trois ans s'appliquerait par ailleurs aux locations meublées de courte durée.

Ce délai de carence, par son importance, proportionnée à l'objectif poursuivi et restreint aux zones de forte tension locative, permet une désincitation à la fraude au congé pour reprise. Les sanctions proposées en cas de fraude sont alignées sur celles proposées à l'article 6.

L'**article 3** vise, sur le même périmètre géographique que l'article 2, à augmenter le délai de préavis en cas de congé donné au locataire pour les baux locatifs nus ou meublés de longue durée. Dans ces zones très contraintes, le locataire, qui ne pouvait pas par nature anticiper la fin du bail, pourra rencontrer d'importantes difficultés dans la recherche d'un nouveau logement ce qui peut rendre le délai de six mois pour une location nue ou de trois mois pour un meublé de longue durée, insuffisant. Cet article vise à allonger ce délai qui serait respectivement de neuf mois pour un bail nu et de six mois pour un meublé.

L'article prévoit néanmoins que le droit commun continue de s'appliquer lorsque ce congé est lié à une mutation professionnelle justifiant un changement de domicile ou à un cas de force majeure.

L'**article 4** vise à faciliter la contestation des congés frauduleux en faisant peser la charge de la preuve sur le propriétaire qui devra prouver la reprise ou la vente ou, a minima, démontrer qu'il a mis en œuvre toutes les diligences permettant d'y procéder si la reprise ou la vente n'est pas encore intervenue dans un délai raisonnable.

L'**article 5** vise à tirer les conséquences des remontées de terrain s'agissant du contournement frauduleux du principe du bail mobilité en matière de mutation professionnelle. En effet il est apparu dans la pratique que la notion de mutation était acceptée de manière large, y compris lorsque celle-ci n'entraîne pas de contrainte particulière pour le titulaire du bail. Il est donc proposé de préciser cette disposition dans l'esprit de la loi ELAN de 2018 en visant bien les seules mutations géographiques entraînant la nécessité d'un changement de domicile.

L'**article 6** vise lui à doubler le montant des amendes prévues par la loi de 1989 en matière de fraude aux congés pour vente et pour reprise. Par cohérence, il étend également cette sanction à la fraude au bail mobilité. En effet si en théorie il ne peut y avoir de baux mobilité successifs, l'expérience du terrain et notamment en Pays basque a permis d'identifier de nombreux cas de baux successifs imposés par les propriétaires en substitution d'un bail « classique », entrecoupés d'une mise en location touristique durant la période estivale.

L'**article 7** vise à limiter le risque de conflits de droits entre les locataires et propriétaires âgés ou dont les ressources sont faibles. En effet, le III de l'article 15 de la loi de 1989 protège le locataire ayant plus de 65 ans et de faibles ressources de la mise en œuvre du congé sauf lorsque le bailleur est lui-même âgé de plus de 65 ans ou a de faibles ressources. Alors que la loi a vocation à protéger la partie réputée la plus faible, ici le locataire, la rédaction actuelle crée un déséquilibre entre le locataire et le propriétaire bailleurs puisque ce dernier est prioritaire indépendamment de son niveau de ressources s'il a plus de 65 ans. Il est donc proposé de supprimer la priorité donnée au propriétaire du fait de l'âge afin de lui substituer la seule condition de faiblesse des ressources. Ainsi un propriétaire ne pourra donner congé à un locataire âgé ayant de faibles ressources que s'il se trouve lui-même avec de faibles ressources.

L'**article 8** vise pour sa part à étendre le droit de préemption existant pour le locataire titulaire d'un bail d'un logement en location nue lorsqu'il reçoit congé pour vente aux logements meublés de longue durée.

L'**article 9**, dans le même esprit que l'article 8, vise à faciliter la transition du locataire évincé en s'attachant à la situation des ménages qui n'auraient pas la capacité d'acquérir le bien qu'ils occupent, dans le cadre du congé pour vente, ou d'accéder aisément à un logement locatif dans le parc privé du fait de leurs revenus. Ainsi l'article propose une procédure accélérée de reconnaissance comme ménage prioritaire au titre du droit au logement opposable (DALO), dès la réception de la notification du congé, pour les personnes éligibles au logement social. Le locataire pourra ainsi saisir sans délai la commission départementale de médiation dès la réception de l'attestation d'enregistrement de sa demande de logement social. Au regard des délais légaux d'instruction, il pourrait ainsi se voir reconnu prioritaire avant la fin de son préavis de congé voire, du fait des dispositions de l'article 3, à mi-préavis.

Ce dispositif doit permettre à ces ménages de retrouver plus rapidement un logement adapté à leurs besoins et de réduire sensiblement

les situations où, faute de solution dans le parc privé ou de solution d'hébergement, le locataire de bonne foi se retrouverait contraint de demeurer dans les lieux sans droits ni titre. C'est donc tout à la fois une mesure de protection du locataire et des intérêts du propriétaire bailleur. Cette procédure dérogatoire ne constitue pas la seule dérogation prévue par le code de la construction et de l'habitation en la matière et apparaît justifiée par le caractère soudain et imprévisible du congé pour vente ou reprise pour le locataire. Afin que la dérogation demeure proportionnée elle est strictement limitée aux communes où la tension locative est la plus forte, telles que définies dans le cadre des dispositions de la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif.

Enfin l'**article 10** crée un gage de charge afin de couvrir en particulier le coût de la mise en œuvre du système de télédéclaration prévu à l'article 1^{er}. Ce coût devrait cependant être minime dès lors que ce système pourra largement s'appuyer sur les outils déjà développés en matière de déclarations immobilières par l'administration fiscale.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① Le chapitre I^{er} du titre I^{er} 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 est complété par un article 9-2 ainsi rédigé :
- ② « Art. 9-2. – I. – Le congé donné par le propriétaire bailleur à son locataire en application des articles 15 ou 25-8 de la présente loi fait l'objet d'une déclaration obligatoire auprès d'un téléservice national dans un délai d'un mois à compter de la date d'effet du congé.
- ③ « Cette déclaration comporte l'identité du bailleur et du ou des locataires, les éléments d'identification du logement, ainsi que le motif allégué du congé et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise.
- ④ « L'absence de déclaration ou la déclaration frauduleuse est punie d'une amende administrative dont le montant ne peut être supérieur à 1 500 € pour une personne physique et à 7 500 € pour une personne morale.
- ⑤ « II. – Le propriétaire qui met à bail un logement dans les conditions prévues au titre I^{er} *ter* de la présente loi est tenu de déclarer auprès du téléservice visé au I du présent article, l'identité du titulaire du bail mobilité et sa durée dans un délai d'un mois à compter de la date d'effet de celui-ci.
- ⑥ « L'absence de déclaration ou la déclaration frauduleuse est punie d'une amende administrative dont le montant ne peut être supérieur à 1 500 € pour une personne physique et à 7 500 € pour une personne morale.
- ⑦ « III. – Afin de permettre le contrôle de la régularité du congé donné par le bailleur ou du bail mobilité, le maire ou, à défaut, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et le représentant de l'État dans le département ou les agents publics expressément habilités par eux peuvent accéder aux données du téléservice national visé au I du présent article et relevant de leur ressort territorial.
- ⑧ « Celles-ci sont conservées pendant une durée de cinq ans à compter de la date de la déclaration.

- ⑨ « Ils peuvent également solliciter de l'administration fiscale les informations permettant de vérifier, en cas de congé pour reprise, la résidence principale déclarée du propriétaire du logement concerné ou du bénéficiaire déclaré de la reprise. »
- ⑩ « IV. – Les dispositions du présent article sont précisées par décret. »

Article 2

- ① Le chapitre I^{er} du titre I^{er} 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 tel qu'il résulte de l'article premier de la présente loi est complété par un article 9-3 ainsi rédigé :
- ② « *Art. 9-3.* – Sur le périmètre des communes où la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou dont les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total de locaux à usage d'habitation, lorsque le propriétaire bailleur a donné congé à son locataire en application des articles 15 ou 25-8 de la présente loi en vue de reprendre le logement pour lui-même ou les personnes visées aux mêmes articles, il ne peut offrir ce logement comme meublé de tourisme, au sens de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme pendant une durée de trois ans à compter de la date d'effet du congé.
- ③ « La violation de cette interdiction est punie d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 12 000 € pour une personne physique et à 60 000 € pour une personne morale. Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. ».

Article 3

- ① 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 est ainsi modifiée :
- ② 1° Le I de l'article 15 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Sur le périmètre des communes où la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou dont les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total de locaux à usage d'habitation, ce délai de préavis est de neuf mois sauf

mutation professionnelle nécessitant un changement de domicile ou cas de force majeure. »

- ③ 2° Après la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 25-8, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Sur le périmètre des communes où la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou dont les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total de locaux à usage d'habitation, ce délai de préavis est de six mois sauf mutation professionnelle nécessitant un changement de domicile ou cas de force majeure. »

Article 4

Le sixième alinéa du I des articles 15 et 25-8 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 est complété par une phrase ainsi rédigée : « La preuve de la justification du motif du congé doit être apportée par le propriétaire. »

Article 5

Au premier alinéa de l'article 25-12 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, après la deuxième occurrence du mot : « professionnelle », sont insérés les mots : « nécessitant un changement provisoire de domicile ».

Article 6

- ① 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 est ainsi modifiée :
- ② 1° Le premier alinéa du V de l'article 15 et le premier alinéa du III de l'article 25-8 sont ainsi modifiés :
- ③ a) Le montant : « 6 000 € » est remplacé par le montant : « 12 000 € » ;
- ④ b) Le montant : « 30 000 € » est remplacé par le montant : « 60 000 € ».
- ⑤ 2° L'article 25-14 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

- ⑥ « Le fait pour un bailleur d'imposer la conclusion de baux mobilité successifs à un même locataire en violation des dispositions du présent article est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 12 000 € pour une personne physique et à 60 000 € pour une personne morale. ».

Article 7

Au deuxième alinéa du III de l'article 15 et au deuxième alinéa du II de l'article 25-8 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 : « âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses », sont remplacés par les mots : « dont les ».

Article 8

- ① Après le I de l'article 25-8 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 sont insérés neufs alinéas ainsi rédigés :
- ② « *I bis.* – Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.
- ③ « À l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.
- ④ « Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai d'un 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. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. 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 et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

- ⑤ « 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 bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle 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.
- ⑥ « Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur 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.
- ⑦ « Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.
- ⑧ « Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au 1° de l'article L. 126-17 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑨ « Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé. En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et rendu obligatoire par décret, donne lieu à l'annulation du congé.
- ⑩ « Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation. »

Article 9

- ① Après le deuxième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Elle peut également être saisie sans condition de délai par toute personne résidant dans une commune où la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou dont les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total de locaux à usage d'habitation qui, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social, a reçu congé de son bailleur en application des articles 15 ou 25-8 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 à compter de la notification du congé, sous réserve que soit jointe à sa demande l'attestation de demande prévue à l'article L. 441-2-1 du présent code. »

Article 10

La charge pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.