

ASSEMBLÉE NATIONALE2 décembre 2025

RETRouver la confiance et l'équilibre dans les rapports locatifs - (N° 2039)

Adopté

N° CE77

AMENDEMENT

présenté par
M. Echaniz, rapporteur

ARTICLE 2

Rédiger ainsi l'article 2 :

« 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 :

1° Le sixième alinéa du I de l'article 15 est complété trois phrases ainsi rédigées :

« L'ancien locataire peut, entre trois et six mois après l'expiration de son titre d'occupation, demander au bailleur communication de tout élément probant de nature à établir la réalité de la vente, du projet de vente, de la mise en vente effective du logement ou de sa reprise. Le bailleur lui transmet ces éléments dans un délai de 30 jours à compter de la réception de sa demande. Faute de transmission dans le délai imparti, le locataire peut saisir la juridiction compétente aux fins de vérifier le caractère réel et sérieux du congé. »

2° Le sixième alinéa du I de l'article 25-8 est complété par trois phrases ainsi rédigées :

« En cas de congé pour vente ou pour reprise, l'ancien locataire peut, entre trois et six mois après l'expiration de son titre d'occupation, demander au bailleur communication de tout élément probant de nature à établir la réalité de la vente, du projet de vente, de la mise en vente effective du logement ou de sa reprise. Le bailleur lui transmet ces éléments dans un délai de 30 jours à compter de la réception de sa demande. Faute de transmission dans le délai imparti, le locataire peut saisir la juridiction compétente aux fins de vérifier le caractère réel et sérieux du congé »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose de recentrer l'article 2 sur la lutte contre les congés abusifs.

En effet, bien que la loi ALUR ait souhaité opérer un renversement de la charge de la preuve, un locataire, qui souhaite contester a posteriori le motif réel d'un congé pour vente ou pour reprise, doit aujourd'hui réunir les preuves suffisantes démontrant que le propriétaire n'avait pas véritablement l'intention de vendre le bien ou de le reprendre au moment de la délivrance du congé.

Cela s'avère quasiment impossible dans les faits.

Le présent amendement propose ainsi de donner au locataire le pouvoir d'exiger du propriétaire les preuves de la vente, du projet de vente, de la mise en vente du logement ou de la reprise pour soi-même ou un proche : un mandat de vente conclu avec un professionnel de l'immobilier, la copie ou la référence d'une annonce de mise en vente publiée sur tout support physique ou numérique, une attestation notariale, un justificatif de domicile pourraient ainsi servir d'éléments probants.

Ce nouveau droit permettra également de limiter les contentieux inutiles lorsque le propriétaire est de bonne foi.