

N° 137

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1979-1980

Annexe au procès-verbal de la séance du 20 décembre 1979.

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale () sur la proposition de loi, MODIFIÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, tendant à modifier certaines dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Par M. Marcel RUDLOFF,

en remplacement de M. Jean-Marie GIRAULT,

Sénateur.

(1) *Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président; Marcel Champeix, Bardouin de Hauteclouque, Louis Virapoullé, Yves Estève, vice-présidents; Charles de Cutoli, Charles Lederman, Pierre Salvi, Paul Girod, secrétaires; Armand Bastit Saint-Martin, Roger Boileau, Philippe de Bourgoing, Pierre Carous, Michel Cherrier, Félix Ciccolini, Etienne Dailly, Michel Darras, Jacques Eberhard, Henri Fréville, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Michel Giraud, Jean-Marie Girault, Pierre Jourdan, Jacques Larché, Pierre Marcilhacy, Jean Nayrou, Jean Ooghe, Guy Petit, Hubert Peyou, Paul Pillet, Mlle Irma Kapuzzi, MM. Roger Romani, Marcel Rudloff, Pierre Schiele, Franck Sérusclat, Edgar Tailhades, Jacques Thyraud, Lionel de Tinguy.*

Voir les numéros :

Sénat : 1^{re} lecture : 26, 42 et in-8° 13 (1979-1980)

2^e lecture : 134 (1979-1980).

Assemblée nationale (6^e législ.) : 1480, 1384, 1496 et in-8° 265.

Expulsions. — Code de la construction et de l'habitation.

SOMMAIRE ANALYTIQUE

L'Assemblée nationale a adopté sans modification les dispositions relatives aux sursis à expulsion et à la prorogation de certaines réquisitions de logements. Elle a également décidé de modifier l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 afin de permettre au locataire d'exercer son droit de préemption même si plusieurs appartements sont vendus simultanément. La commission des Lois propose d'adopter ce texte sans modification.

MESDAMES, MESSIEURS,

L'Assemblée nationale a adopté sans aucune modification les cinq articles de la proposition de loi votée par le Sénat le 12 décembre dernier et relative aux sursis à expulsion et à la prorogation de certaines réquisitions de logements prononcées par les préfets. Il n'y a donc plus lieu de revenir sur ces dispositions.

Elle a également, à l'initiative de M. Jean Foyer, président de sa commission des Lois, adopté un article additionnel tendant à modifier 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. Cet article ouvre un droit de priorité au locataire ou à l'occupant de bonne foi en cas de vente de l'immeuble par appartements.

La rédaction actuelle du premier alinéa de cet article 10 est trop restrictive et à la limite contraire à la volonté réelle du législateur. En effet, en vertu de l'expression « porter sur ces seuls biens », aucune préemption n'est possible lorsque plusieurs appartements sont vendus simultanément : c'est ce qui résulte du texte même et c'est bien ainsi qu'a jugé le tribunal de grande instance de Paris le 24 octobre dernier.

Or le droit de préférence, ou de préemption, doit pouvoir être exercé à l'occasion de toute vente consécutive à la division d'un immeuble par appartements. Ainsi que le souligne fort justement le rapport de M. Henri Baudouin, « la vente en bloc de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble ne saurait faire échec au droit de préférence de chacun des locataires sur l'appartement qu'il occupe dès lors que cet appartement est constitué par des lots déjà identifiés.

« En d'autres termes, la matérialisation de la vente de plusieurs appartements par un acte unique ne saurait empêcher qu'il s'agit bien de la première vente de chacun des appartements, dès lors que la mise en copropriété préexiste à la transaction. » Les propriétaires ont d'ailleurs, le plus souvent, tout intérêt à vendre leurs appartements séparément.

On peut certes regretter que ce texte, étranger à l'objet de la proposition de loi, lui ait été ajouté : mais, afin qu'il soit satisfait à l'équité et la volonté du législateur, votre commission des Lois, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale vous propose de voter sans modification l'article additionnel adopté par l'Assemblée nationale.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la Commission
Loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975	Articles premier à 4. Conformes	Art. 5.
<p>Art. 10. — I. — La vente d'un appartement et de ses locaux accessoires doit, lorsqu'elle est la première à porter sur ces seuls biens depuis la division par appartements de l'immeuble dont ils dépendent, être, préalablement à sa conclusion, notifiée au locataire ou à l'occupant de bonne foi dudit appartement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec indication du prix et des conditions demandées. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire. L'offre est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception.</p>	<p>I. — Le premier alinéa du I de 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 est ainsi rédigé :</p>	Sans modification.
<p>Si la vente est conclue avec un tiers en violation du droit reconnu au locataire ou occupant de bonne foi par l'alinéa précédent, celui-ci peut, pendant un délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, déclarer se substituer à l'acquéreur.</p>	<p>« Préalablement à la conclusion de toute vente d'un appartement, consécutive à la division d'un immeuble par appartements, le bailleur doit faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au locataire ou à l'occupant de bonne foi dudit appartement, le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire. L'offre est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception. »</p>	
<p>La même faculté est ouverte, dans les mêmes conditions, au locataire ou à l'occupant de bonne foi qui n'a pas accepté l'offre de vente dans le délai d'un mois susvisé, lorsque la vente aura été conclue avec un tiers à des conditions plus avantageuses.</p>	<p>II. — La présente disposition a un caractère interprétatif.</p>	
<p>Dans les deux cas, la notification de la vente au locataire ou occupant de bonne foi est faite à la diligence du notaire qui a reçu l'acte. Les termes des trois alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification</p>		