

# LE COLLECTIF DES LOCATAIRES DECOUPES INTERPELLE J.L. BORLOO

10 juin 2005

## COMMUNIQUE

Le Collectif des Locataires Découpés s'indigne des dispositions actuellement prévues par la Commission des lois, et qui seront soumises mardi 14 juin au matin au vote de l'Assemblée Nationale.

- Celles-ci sont tout d'abord loin de mettre en œuvre les volets annoncés par M. Daubresse, lors du débat qui l'avait conduit le 10 mai dernier à écarter la proposition socialiste sur les ventes à la découpe et notamment :
  - de garantir par la loi l'accord collectif de location,
  - de renforcer les sanctions applicables aux intermédiaires spéculateurs.
- Par ailleurs, la proposition actuelle n'apporte d'élément nouveau que le droit de préemption des locataires pouvant acheter, et uniquement dans le cas de futures opérations immobilières. La mise en œuvre prévue de cette mesure aux opérations en cours a en effet été supprimée. Il s'agit donc aujourd'hui d'une véritable **opération de "blanchiment" des opérations de ventes à la découpe.**
- On ne retrouve pas non plus la « promesse » de M. Daubresse d'étendre l'accord collectif d'avril 2005 par la Loi : on pouvait en attendre une stabilité juridique des dispositions « protectrices », et quotidiennement détournées par les « découpeurs ». Pire, pour des raisons d'opportunité immédiate, plutôt que de proposer des mesures législatives de protection, les députés UMP **préfèrent saborder les mécanismes de concertation**, qui ont pourtant montré leur utilité en permettant aux associations nationales de locataires de refuser en avril un "accord" faussement protecteur.
- On ne trouve surtout dans ce nouveau texte **aucun dispositif de protection pour les locataires qui ne peuvent être acquéreurs**. Le contrôle des opérations immobilières spéculatives passe pourtant par une mesure simple : écarter tout recours aux congés-vente par les opérateurs « marchands de biens », qui ne sont pas légitimes à expulser des familles alors qu'ils n'ont jamais loués d'appartements, et que leur activité est purement spéculative.
- Sourd à la colère sociale, le Gouvernement Raffarin avait retardé les décisions. **Aujourd'hui, les députés ont choisi une politique de faux-semblants**, croyant ainsi solder le problème.  
**Le Collectif des locataires découpés interpelle solennellement Jean-Louis Borloo, Ministre du Logement.** Il lui demande de ne plus laisser le droit au logement bafoué par les menées spéculatives d'opérateurs immobiliers et des groupes financiers qui les appuient.  
A un moment où « la France souffre » comme le dit le Premier Ministre, il est inacceptable que la représentation nationale vote des dispositions relative au logement qui vont aggraver la précarité des couches populaires et des classes moyennes au seul profit des opérateurs immobiliers spéculatifs et participer à la destruction du par locatif des grandes villes françaises.

*(Ci-après notre analyse détaillée du texte).*

**Le Comité d'organisation du Collectif des Associations de Locataires « découpés »**  
Association des Locataires des Ternes, Association des Locataires du Square du Roule, Comité des Arquebusiers, Association  
39bis rue de Montreuil, ACDL.

**Contact presse : Marc-Antoine Lorne – lornema@aol.com - Tél : 06 86 27 86 24**

## COLLECTIF DES LOCATAIRES DECOUPES

### **ANALYSE DE LA PROPOSITION DE LOI RELATIVE AUX VENTES A LA DECOUPE**

#### *Une atteinte scandaleuse aux droits des locataires*

**La Commission des Lois de l'Assemblée Nationale a examiné cette semaine la proposition de Mme Martine Aurillac qui sera discutée par l'Assemblée Nationale mardi prochain 14 juin à 9h30. La Commission des lois a procédé à une réécriture complète du dispositif, sans aucune concertation, ni avec les associations de locataires découpés, ni même avec les fédérations nationales de locataires, dont les compétences seront pourtant sérieusement remises en cause lors de la négociation des conventions collectives entre bailleurs et locataires. Il est difficilement concevable que, à un moment où « la France souffre » comme le dit le Premier Ministre, la représentation nationale vote des dispositions relative au logement qui vont aggraver la précarité des couches populaires et des classes moyennes au seul profit des opérateurs immobiliers spéculatifs.**

Les cinq amendements adoptés cette semaine par la Commission des Lois sont les suivants :

#### **1°) Changement du titre de la proposition**

La proposition de loi est élargie à « *la protection des locataires* ». On aimerait y croire, mais la consistance des dispositions ne correspond visiblement pas au titre.

#### **2°) L'article premier de la proposition est entièrement réécrit**

Sauf engagement de maintien du statut locatif pendant six ans au moins, la vente d'un immeuble serait assujettie à une mise en copropriété et à un droit de préemption du locataire. Cette disposition pourrait certes déstabiliser les opérations « marchands de bien », mais **à la condition que les locataires puissent acheter et sachent le concrétiser dans un délai de deux mois. Et surtout aucun dispositif ne protège les locataires qui ne peuvent acheter, contre les congés pour vente passé ce délai.** En outre, comme on le sait d'après les statistiques des opérateurs immobiliers, plus des deux tiers des locataires ne peuvent actuellement se porter acquéreurs de leur appartement.

Par ailleurs, la déclaration de maintien du statut locatif n'a pas de valeur contraignante clairement établie. L'articulation entre ce nouveau dispositif et l'accord collectif sur les ventes par lots n'est pas clarifiée. La proposition de vente est-elle nulle si elle ne respecte pas les dispositions d'un accord collectif étendu par décret ? On n'en sait rien.

**3°) L'article 2 de la proposition de loi est supprimé : les opérations en cours sont « amnistiées »**

Le texte de la proposition qui a été supprimé par la Commission des lois était rédigé ainsi : « *Si antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, un immeuble a fait l'objet d'une ou plusieurs ventes en bloc, le droit de préemption s'exercera, pendant trois ans après la première vente en bloc, sur la base du prix de la première vente, éventuellement majoré des dépenses justifiées incombant aux propriétaires successifs et effectivement assumées par eux.* ».

Ce dispositif aurait été un puissant moyen de lutte contre la spéculation dans les opérations de ventes à la découpe, puisqu'il aurait eu pour effet de faire disparaître les plus-values abusives qui sont réalisées à cette occasion, au moins pour les appartements achetés par les locataires.

**Mais la suppression du dispositif a surtout une autre conséquence gravissime : celle d'exclure des mesures législatives les opérations en cours. En réalité, de manière anodine, la loi aura pour effet « d'amnister » les opérations en cours.**

**4°) un article supplémentaire apporte deux modifications à l'article 41 ter introduit par la loi SRU du 13 décembre 2000 sur les accords collectifs nationaux.**

**a) En premier lieu, le Ministre peut passer outre à l'opposition de la majorité des organisations représentatives des locataires pour étendre par décret un accord collectif minoritaire.**

L'engagement de Marc-Philippe Daubresse, ancien ministre délégué au logement, de rendre obligatoire par la Loi l'accord collectif du 16 mars 2005, aurait peut-être pu donner une certaine cohérence juridique au dispositif de protection, en le rendant, non pas applicable à tous les propriétaires personnes physiques, mais bien opposable aux acquéreurs de logements occupés visés par cet accord collectif et par la vente à la découpe.

Mais la présente proposition de loi est doublement scandaleuse :

- d'une part, elle conduit à refuser une véritable protection aux locataires découpés.
- d'autre part, elle déstabilise durablement la négociation nationale au sein de la Commission Nationale de Concertation (CNC).

Il est curieux en effet que le Gouvernement, qui avait écarté la voie législative en décembre 2004 pour lutter contre les ventes à la découpe, change maintenant de position en ne soumettant pas d'abord cette mesure de restriction des pouvoirs des Fédérations de locataires à une concertation au sein de la CNC. **Le législateur devrait être conscient du fait que les Fédérations nationales de locataires ne peuvent accepter cette remise en cause de leurs capacités de négociation dans le domaine du logement.**

**b) Une sanction civile, limitée à 10.000 euros par logement, est introduite pour les violations des accords collectifs nationaux.**

**c) Une modification de l'article 15 de la loi de 1959 est admise : elle pourrait confirmer que toute violation d'un accord collectif entraîne la nullité du congé. Mais sa rédaction actuelle, peu claire, aboutirait au résultat inverse : il ferait tomber le caractère obligatoire des procédures individuelles et collectives d'information des associations de locataires et des locataires (par exemple en matière de diagnostics techniques, de travaux à effectuer dans les immeubles etc...).**

En effet la Cour de Cassation avait jugé le 5 mai 2004 que la moindre irrégularité dans l'ensemble du bloc législatif, mais aussi conventionnel, dans les opérations des ventes à la découpe, pouvait entraîner la nullité des congés pour vente décidés par les intermédiaires à l'encontre des locataires.

A l'inverse, dans le nouvel accord collectif de mars 2005, les cas de nullité sont maintenant strictement limités aux cas particuliers des points 3.2, 3.3, 4.1 à 4.4. (âge, santé, ressources...). Cette nouvelle rédaction peut remettre en cause **la décision de la Cour de Cassation et le non respect des obligations collectives d'information des locataires et des associations ne serait plus sanctionnable par une nullité des congés**. C'est d'ailleurs bien l'interprétation qu'en donne l'avocat de la société Gecina et des sociétés mises en place par Westbrook, la SCP Lefèvre, Pelletier et associés, dans ses conclusions en réponse à des assignations faites récemment devant les tribunaux par des locataires découpés : *« Quand bien même les faits auraient établi une insuffisance d'information de la part du bailleur, ils n'auraient bien entendu pas pu entraîner une quelconque nullité de la notification valant offre de vente. Pour soutenir le contraire, le demandeur fait référence bien hâtivement à un arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour de Cassation du 5 mai 2004, à la quelle il fait dire ce qu'il ne dit pas.*

*Surtout, il omet de faire référence au droit applicable, à savoir désormais l'accord collectif de location du 16 mars 2005, qui vient heureusement clarifier un point que le précédent accord de 1998 avait laissé sous silence, à savoir que seule « le non respect des dispositions prévues aux paragraphes 3.2., 3.3., 4.1. à 4.4. (de l'accord) entraîne de plein droit la nullité du congé pour vente » (article 6 du nouvel accord).».*

Le texte de la Commission devait clarifier ce point, selon les engagements du cabinet de M.P. Daubresse. Mais la rédaction est tellement floue qu'elle aboutira au résultat inverse. Le texte de loi ne garantit pas nettement que toute violation de l'accord peut justifier la nullité du congé. Concrètement, si elle n'est pas amendée, cette rédaction incitera à détourner les « procédures d'information et de concertation » des accords collectifs (de 1998 et de 2005), en contradiction avec l'introduction parallèle d'amendes civiles pour non-respect de l'accord. La meilleure sanction reste la nullité du congé, et l'arrêt des évictions spéculatives.

**Dernier point essentiel : Il manque surtout dans cette nouvelle proposition de loi l'interdiction du recours au « congé pour vente » par les opérateurs d'achat / revente à la découpe.** Il s'agirait d'interdire son usage pendant un certain délai après la vente en bloc ou la mise en copropriété, seul moyen sérieux de protection des locataires découpés et seul moyen réel de lutte contre la spéculation immobilière qui s'est emparée de la France.

**Le texte de la proposition qui va être discutée :**

**DROIT DE PREEMPTION ET PROTECTION DES LOCATAIRES EN CAS DE  
VENTE D'UN IMMEUBLE (n° 2063 modifiée Commission des lois)**

**ARTICLE PREMIER**

*(article 10 de la loi du 31 décembre 1975)*

Rédiger ainsi cet article :

«I. Après 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, il est inséré un alinéa ainsi rédigé

«Préalablement à la conclusion de toute vente en bloc d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel qui ne comporte pas un engagement exprès de l'acquéreur à maintenir l'immeuble sous statut locatif pour une durée au moins égale à six ans, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente en bloc projetée ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe. Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire. Aux fins de l'exercice du droit de préemption, le bailleur établit et transmet à chacun des locataires ou occupants de bonne foi un règlement de copropriété, qui réglera les rapports entre tous les copropriétaires si, le cas échéant, l'un au moins des locataires ou occupants de bonne foi réalise un acte de vente. Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux préemptions prévues au titre premier du livre deuxième du code de l'urbanisme, »

« II. Au début de la dernière phrase du III 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, sont insérés les mots :

« Sous réserve des dispositions prévues au deuxième alinéa du T du présent article, ».

**ARTICLE 2**

Supprimer cet article.

**ARTICLE ADDITIONNEL**

*(art. 41 ter de la loi du 23 décembre 1986)*

**APRES L'ARTICLE 2, insérer l'article suivant :**

« 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 est ainsi modifié :

« 1° Dans le dernier alinéa, les mots : «sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur, ou de la majorité des organisations représentatives des locataires » sont remplacés par *les* mots : « après consultation par le ministre en *charge* du logement des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur et des organisations représentatives des locataires non signataires ».

« 2° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé

« Le non respect des dispositions obligatoires d'un accord prévu au présent article *par un bailleur qui* y est assujetti est puni d'une amende civile par logement concerné dont *le* montant ne peut excéder 10 000 euros, en sus des sanctions que cet accord peut *prévoir*. ».

**ARTICLE ADDITIONNEL**

*(art. 15 de la loi du 6 juillet 1959)*

**APRES L'ARTICLE 2, insérer un article ainsi rédigé**

<< Le dernier alinéa du II de l' article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 861290 du 23 décembre 1986, est complété par une phrase ainsi rédigée :

« En outre, le non respect de l'une des dispositions obligatoires 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 précitée et rendu obligatoire par décret, peut donner lieu à l'annulation de ce congé. ».