

ASSEMBLÉE

NATIONALE  
DÉBATS PARLEMENTAIRES

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

12<sup>e</sup> Législature

QUESTIONS

remises à la présidence de l'Assemblée nationale

RÉPONSES

des ministres aux questions écrites



*Baux*  
(baux d'habitation - congé pour vente - réglementation)

47161. - 21 septembre 2004. - M. Joël Giraud attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur la censure, par un arrêt du 24 mars 2004 de la Cour de cassation (3<sup>e</sup> C. Civ. n° 912 BICC 600), du décret n° 99-628 du 22 juillet 1999 qui encadre les effets les plus néfastes des congés pour vente initiés par des personnes morales et affectant plus de dix logements dans un même ensemble d'habitation. Ces congés sont particulièrement choquants et abusifs car le bailleur est en ces cas une personne morale possédant un stock important de logements loués, qui dispose de ce fait aisément de la possibilité de vendre à l'occasion de départs naturels issus de son stock, ou de gérer une valorisation prenant en compte des cessions de logements occupés pour un prix modestement inférieur. Conscient de l'urgence extrême des conséquences humaines de ces amples congés spéculatifs qui affectent de manière très localisée un nombre important de logements, et de leurs effets dévastateurs sur la mixité du tissu social, le gouvernement de M. Lionel Jospin en 1999, dont le secrétaire d'État au logement M. Louis Besson, avait tenu à l'application entière des dispositions du décret n° 99-628 à toutes les instances contentieuses en cours susceptibles de mener à expulsion. Bien naturellement, ces contentieux avaient alors motivé et guidé, tant l'élaboration et la mise en œuvre du texte réglementaire que celles de l'accord collectif de location conclu le 9 juin 1998 dont il procède. Aussi, sans ambiguïté, le décret susmentionné précise avec soin que son champ d'application recouvre les « opérations en cours », ce dont une instance contentieuse visant à obtenir l'expulsion d'un locataire, fait manifestement partie. Or, l'arrêt du 24 mars 2004, violant le sens de ces mots, l'objet du texte et l'intention de ses auteurs, a censuré cette rédaction en limitant *de facto* la portée de cette disposition réglementaire explicite aux congés délivrés non parvenus à leur terme, ce qui n'était pas son objet. Cette décision malencontreuse affecte - et afflige - des locataires à faibles revenus et de santé précaire, par là même seuls susceptibles de bénéficier des dispositions des articles 4.1 et 4.2 de l'annexe à ce décret du 22 juillet 1999. Elle est préjudiciable à ceux d'entre eux qui subissent un contentieux en cours visant à obtenir une expulsion appuyée sur un congé pour vente, sous les deux conditions que ce congé ait été notifié à plus de dix logements dans un ensemble d'habitation, et que sa date de prise d'effet ait été antérieure au 22 juillet 1999. Si de telles situations sont naturellement devenues aujourd'hui peu nombreuses, le respect de l'individu et de la famille impose de prévenir très rapidement les drames causés par cette décision du 24 mars dernier, qui suscite un retour en arrière inexplicable et inacceptable dans des situations personnelles en général difficiles et instables. Aussi, il estime qu'une action claire, simple et résolue est particulièrement urgente sur ce point et il demande quelles dispositions seront rapidement mises en œuvre pour rendre applicables les dispositions du décret n° 99-6258 du 22 juillet 1999 aux instances contentieuses en cours visant à obtenir l'expulsion d'un locataire, consécutives à un congé pour vente par lots dans les ensembles immobiliers d'habitation.