

Numéro 3

Janvier 2006

« Quelques Réflexions sur ... »

La Lettre de la Société d'Avocats A. Claude et N. Sarkozy

Actualité de Droit Immobilier - La Vente à la Découpe

La vente à la découpe consiste, pour un propriétaire foncier, souvent institutionnel, à vendre un immeuble, lot par lot, après avoir procédé à la division dudit immeuble sous le régime de la copropriété. La mise en vente de ces lots génère, au profit des locataires, un droit de préemption leur permettant d'acquérir le bien occupé.

Toutefois, et dans l'hypothèse assez courante où le locataire n'est pas en mesure de répondre favorablement à l'offre de vente qui lui est proposée, les droits du propriétaire et plus particulièrement son droit de disposer prédomine à nouveau, et s'impose, du moins en l'état actuel des dispositions législatives et réglementaires.

Ainsi, dans le cadre de ces ventes d'immeubles, de nombreux locataires voient l'échéance de leur bail approcher dangereusement, sans aucune autre alternative que de se résigner à chercher un autre logement.

C'est la raison pour laquelle le système de la vente à la découpe fait aujourd'hui l'objet d'une polémique entretenue par l'action d'associations de locataires inquiets, et portée hier par les médias, aujourd'hui par les pouvoirs publics.

Nous exposerons ainsi, dans un premier temps, l'état actuel de la législation afin de décrire, dans un second temps, la proposition de loi actuellement débattue au Parlement, en vue de protéger le locataire du phénomène de la vente à la découpe.



Nathalie SALTTEL
Avocat au Barreau de Paris

SELAS A. Claude - N. Sarkozy
Avocats

52, boulevard Malesherbes
75008 - Paris
Vestiaire R.175
Tél. : (+33) 1 43 87 73 07
Fax : (+33) 1 45 22 62 34
contact@claude-sarkozy.com
www.claude-sarkozy.com

SELAS au Capital de 40.000 €
RCS Paris D 342 285 665
SIRET 342 285 665 00010
APE 741 A
TVA intracommunautaire :
FR 69 342 285 665

I – L'ETAT ACTUEL DU SYSTEME DE LA VENTE A LA DECOUPE : LA PRIMAUTE DU DROIT ABSOLU QU'EST LE DROIT DE PROPRIETE EN SON POUVOIR DE DISPOSER

Deux hypothèses sont à distinguer en cas de refus par le locataire de faire valoir son droit de préemption sur le bien mis en vente dans le cadre d'une vente à la découpe.

A. Le bail dont bénéficie le locataire est en cours au jour de la mise en vente à la découpe

Dans cette hypothèse, le bailleur n'a d'autre choix que de vendre l'appartement litigieux occupé.

Le locataire dispose malgré tout d'un droit de préemption en application de la loi du 31 décembre 1975, et plus précisément de son article 10.

Cet article prévoit que dans l'hypothèse d'une vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation, ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lot, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, notifier une offre de vente au locataire ou occupant de bonne foi.

Si le locataire ou occupant ne répond pas favorablement à l'offre de vente, le contrat de bail se poursuit normalement, la seule conséquence pour le locataire étant de changer de bailleur à la suite de la mutation immobilière dont son logement fera certainement l'objet.

Pour autant, le locataire maintenu dans les lieux est-il si bien protégé ?

Contrairement aux apparences, la situation n'est pas très confortable.

En effet, une fois le bien vendu à un tiers, ce dernier retrouve le bénéfice de la législation classique en matière de baux d'habitation, et plus particulièrement les possibilités qui lui sont offertes de donner congé pour vente, ou encore et surtout pour habiter, au jour de l'échéance du bail.

Ainsi, et étonnamment, le destinataire d'un congé pour vendre à l'occasion d'une vente à la découpe voit son sort mieux considéré, et à tout le moins, se voit porté une certaine attention, même si les dispositions existantes n'ont pas grande portée coercitive.

B. Le bail vient prochainement à expiration au jour de la mise en vente à la découpe

S'agissant des baux venant à expiration au moment où l'immeuble est mis en vente par lot, ou quelques mois plus tard, le bailleur a la possibilité, dont il fait l'usage systématiquement, de délivrer un congé pour vente sur le fondement de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit en effet que le bailleur a la possibilité de donner congé à son locataire lorsqu'il souhaite vendre le logement, le congé devant respecter un préavis de six mois avant l'expiration du contrat de bail, et à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de vente projetées.

Le congé vaut offre de vente au profit du locataire.

Ici encore, le locataire dispose d'un droit de préemption, mais se trouve, à l'expiration du bail, déchu de tout titre d'occupation sur les locaux loués, lorsqu'il ne fait pas usage de ce droit de préemption.

C'est ce cas de figure qui a fait l'objet d'une attention particulière et de dispositions a priori protectrices et limitées à certaines catégories de locataires.

Ainsi, un accord collectif de location a été pris le 9 juin 1998, entre les associations de bailleurs et de locataires, et entériné par le décret n° 99-628 du 22 juillet 1999.

Cet accord collectif a été rendu obligatoire à l'ensemble des bailleurs personnes morales, seuls les bailleurs personnes physiques n'étant pas concernés.

Les obligations mises à la charge des bailleurs par cet accord collectif sont les suivantes :

- une obligation d'information auprès des locataires, dès la décision de mise en vente par lot dudit logement,
 - une information auprès du maire de la commune ou de l'arrondissement du siège de l'immeuble, dès la décision de vente,
 - une obligation d'adresser aux locataires une offre de vente en application de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975,
 - après notification de cette offre de vente, le congé pour vendre peut être envoyé, conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989,
-

- lorsque le locataire n'achète pas, et dispose d'un revenu inférieur à 80 % du plafond de ressources PLI en vigueur, le congé doit automatiquement prévoir une proposition de relogement compatible avec ses besoins et situé, dans la mesure du possible, dans une commune ou un quartier voisin du lieu de résidence du locataire.
- si le locataire ne peut acquérir et ne peut déménager en raison de son âge supérieur à 70 ans, de son état de santé présentant un caractère de gravité reconnu, d'un handicap physique, ou d'une dépendance psychologique établie, ou de sa situation dûment justifiée, son bail est renouvelé.

Les dispositions ainsi fixées paraissent protéger efficacement un certain nombre de locataires du mécanisme de la vente à la découpe, et des congés pour vente en découlant.

Pour autant, une difficulté de taille doit être mentionnée : aucune sanction n'est prévue en cas de non respect de ces dispositions.

Au surplus, un accord collectif de location, et par conséquent un accord contractuel, ne saurait déroger aux dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989, laquelle prévoit bien la possibilité de délivrer un congé pour vendre à l'expiration d'un contrat de bail, quelle que soit l'état physique, psychologique ou particulier du locataire.

Un nouvel accord collectif a été conclu le 16 mars 2005, et prévoit pour sa part une sanction, à savoir la nullité des congés pris en violation dudit accord.

Cependant, ce récent accord n'a jamais pu être étendu à l'ensemble des propriétaires, dans la mesure où trois associations de locataires ont engagé un recours contre ledit accord.

Au surplus, et en tout état de cause, demeure toujours la difficulté tenant à la primauté de la loi d'ordre public par rapport à des dispositions conventionnelles, ou même réglementaires.

Seule une loi votée par le Parlement pourrait permettre de limiter efficacement les conséquences, pour les locataires, des ventes à la découpe.

Une proposition de loi est justement à l'étude auprès de l'Assemblée Nationale et du Sénat.

II – LA PROPOSITION DE LOI ACTUELLEMENT DEBATTUE DEVANT LE PARLEMENT : LES RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIETE ENVISAGEES, DANS LE CADRE DES VENTES A LA DECOUPE

Après la présentation de plusieurs propositions de loi en vue de réglementer le phénomène de la vente à la découpe, c'est la proposition de Madame Martine AURILLAC, n° 448, qui est actuellement débattue au sein du Parlement.

La proposition a été adoptée en première lecture par l'Assemblée Nationale le 16 juin 2005, puis transmise au Sénat, lequel l'a profondément amendée avant son adoption en première lecture le 13 octobre 2005.

Puis, l'Assemblée Nationale est intervenue en deuxième lecture, le 15 décembre 2005.

Les points essentiels de cette proposition sont les suivants :

1° - Un nouveau droit de préemption est mis en place au profit du locataire préalablement à la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de cinq logements, lorsque l'acquéreur ne s'engage pas à proroger le contrat de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente, et ce, pour une durée minimale de six ans.

Ce nouveau droit de préemption s'appliquera également dans le cadre des cessions de parts ou actions, dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet, ou de sociétés civiles immobilières ordinaires lorsque, pour ces dernières, la cession porte sur la totalité des parts composant le capital de la société.

2° - Un droit de préemption urbain est également créé afin d'assurer le maintien dans les lieux des locataires, en cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation.

3° - Une incitation fiscale est prévue tendant à favoriser le maintien dans les lieux du locataire en place.

En effet, lorsque l'acquéreur s'engagera à proroger le contrat de bail, il pourra bénéficier de l'application à un taux réduit de la taxe additionnelle, au droit d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière jusqu'à 0,5 %.

4° - S'agissant des accords collectifs pris entre les diverses associations de locataires et de bailleurs, un droit d'opposition est prévu mais seulement à la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un ou plusieurs secteurs, et des organisations représentatives de locataires.

A défaut d'une telle opposition, lesdits accords collectifs peuvent être rendus obligatoires par décret pour tous les logements des secteurs locatifs concernés.

5° - Lorsqu'un congé pour vente conforme aux dispositions de l'article 15 est délivré par un bailleur relevant de secteurs locatifs définis aux 4^{ème} et 5^{ème} alinéas de l'article 41ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans le cadre d'une vente par lot de plus de dix logements dans le même immeuble, et lorsque ce congé intervient à moins de deux ans avant le terme du bail, la reconduction du bail est de droit, à la demande du locataire, afin de lui permettre, dans tous les cas, de disposer du logement qu'il occupe pendant une durée de deux ans à compter de la notification du congé pour vente.

6° - L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 est également modifié afin de rendre obligatoires les dispositions prévues dans les accords collectifs entre associations de bailleurs et locataires, en prévoyant la nullité d'un congé pris en violation d'une des obligations prévues dans l'un desdits accords.

Est également prévue la nullité du congé qui aurait été délivré dans le cadre d'une vente d'un immeuble dans sa totalité et en une seule fois, et alors que l'acquéreur s'était engagé à proroger les contrats de bail en cours.

Ainsi, la loi actuellement débattue prévoit divers garde-fous afin d'encadrer au mieux le phénomène de la vente à la découpe.

Il est bien évident que si la proposition de loi en cours de discussion est définitivement adoptée, les bailleurs institutionnels verront leur droit de disposer de leurs immeubles largement affecté.

Une multiplication des contentieux liés à ces dispositions à venir est à prévoir.