

# ASSEMBLÉE NATIONALE

## DÉBATS PARLEMENTAIRES

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

---

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

13<sup>e</sup> Législature

---

QUESTIONS

remises à la présidence de l'Assemblée nationale

RÉPONSES

des ministres aux questions écrites



JOURNAUX  
OFFICIELS

## JUSTICE

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

24073. - 3 juin 2008. - M. Pierre-Alain Muet attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur des jurisprudences afférentes au logement issues de la 3<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation (arrêts des 24 mars 2004, 17 mai 2005 et 20 septembre 2006). De ces décisions il ressort en effet que la validité d'un congé dit pour vendre demeuré y compris en cas de congé « pour rien », c'est-à-dire sans aucune réalité de la décision de vente du bailleur (ni *a fortiori* vente). Pourtant, l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 dispose : « Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié (...) par sa décision (...) de vendre le logement... ». Elle demeure également en cas de description fantaisiste des biens offerts à la vente, y compris avant échéance du délai de réflexion du locataire pour se décider à l'achat. Pourtant, l'article 15-II de cette même loi dispose : « Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis... ». Elle demeure aussi en cas de date d'effet erronée. Pourtant, l'objet même d'un tel congé est de signifier exactement la date de départ exigée du locataire, et par là même de reprise des locaux dont dépend la vente objet du congé. Elle demeure enfin, sur le principe, en cas de non respect des conditions d'application dans le temps figurant aux accords collectifs de location de 1998 et 2005 relatifs aux ventes par lots. Pourtant, ces textes disposent expressément de leur applicabilité immédiate et obligatoire, par l'article 7. 1 de l'accord collectif du 16 mars 2005 (décret du 10 novembre 2006) d'une part, qui dispose : « Le présent accord est d'application immédiate pour toutes les opérations de vente à venir. Pour les opérations en cours au jour de sa signature, il est d'application immédiate aux phases et actes de l'opération non encore réalisés », et par l'article 6. 1 de l'accord collectif du 9 juin 1998 (décret du 22 juillet 1999) d'autre part, ainsi rédigé : « Pour les opérations en cours, les bailleurs s'engagent à (...) mettre en œuvre les dispositions du présent accord, en particulier les points 4. 1 et 4. 2 [protégeant les personnes démunies, malades, âgées, invalides]... ». Ainsi un bailleur peut, sans que la validité d'un congé soit affectée, délivrer un congé allégué pour vente mais en réalité sans motif ni fondement et en particulier sans décision de vendre ; il peut également fournir avant l'échéance du délai de réflexion de deux mois des informations erronées au locataire sur les prix et conditions de la vente ; il peut aussi se dispenser de signifier exactement au locataire sa date de départ ; il peut enfin s'affranchir de l'application des accords collectifs de 1998 et 2005, devenus sans effet s'agissant de protéger immédiatement les plus faibles et les plus démunis, notamment les personnes âgées ou les handicapés. C'est pourquoi il lui demande quelles dispositions contraignantes et immédiates elle entend prendre afin de garantir, pour l'avenir et le cas échéant en amont de leur rédaction, le respect des textes législatifs et réglementaires par la Cour de cassation, et de telle manière que la règle collective voulue et figurant à ceux-ci soit autre qu'une illusion en matière de protection des plus faibles et des plus fragiles soumis à la spéculation immobilière des ventes à la découpe.