

Collectif national des locataires découpés

Commentaires sur la réponse du Garde des Sceaux, ministre de la Justice et des libertés

(M. Michel MERCIER) du 11 janvier 2011

à la question parlementaire n° 63009 (M. Joël GIRAUD) du 10 novembre 2009

(question n° 63009 restée sans réponse, repoussée à l'identique le 23 novembre 2010 sous le n° 93716)



13^{ème} législature		
Question N° : 93716	de M. Giraud Joël (Socialiste, radical, citoyen et divers gauche - Hautes-Alpes)	Question écrite
Ministère interrogé > Justice et libertés		Ministère attributaire > Justice et libertés
Rubrique > baux	Tête d'analyse > baux d'habitation	Analyse > congé pour vente. réglementation
Question publiée au JO le : 23/11/2010 page : 12621 Réponse publiée au JO le : 11/01/2011 page : 278		
Texte de la question		
<p>M. Joël Giraud attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, sur les réactions suscitées par la réponse du 12 août 2008 apportée par son prédécesseur à la question écrite n° 24073 publiée le 3 juin 2008 de Monsieur Pierre-Alain Muet. En effet, les représentants des locataires concernés par les ventes à la découpe ne trouvent aucun réconfort dans les éléments apportés, et expriment leur consternation devant ce qu'ils ressentent comme du cynisme et du mépris visant les plus fragiles et les plus démunis d'entre eux. Quels méthodes et contrôles sont envisagés afin de garantir le respect des textes (article 15 de la loi du 23 décembre 1988 modifiée, décrets n° 99-628 du 22 juillet 1999 et n° 2006-1388 du 10 novembre 2006) par la Cour de cassation, afin d'assurer la protection effective des plus faibles en matière de vente à la découpe et le respect des fondements du congé pour vente (réalité de la décision de vendre du bailleur délivrant le congé, exactitude des informations apportées sur les prix et conditions de la vente et exactitude de la date d'effet) ? Les protections expresses inscrites à ces textes ont été bafouées par sa 3e chambre civile qui, sans fondement ni recours, a outrepassé le pouvoir interprétatif constitutionnellement dévolu au juge. Les mécanismes ayant amené cette censure demeurent inexplicables. Les règles avaient été posées avec précision, et les rédactions de ces textes étaient claires. Mais entre la volonté politique qui les a fait naître et les arrêts des 24 mars 2004, 17 mai 2005 et 20 septembre 2006, la contradiction est flagrante. Aussi, dans un strict souci d'intérêt général, il l'interroge en vue de la mise en place de dispositions contraignantes permettant de garantir de manière structurelle pour l'avenir, s'agissant naturellement de procédures parvenues à leur terme désastreux, le respect des textes législatifs et réglementaires par la Cour de cassation jugeant en matière de vente à la découpe, afin d'éviter de telles violations et les drames humains qui en sont la conséquence. Il l'interroge également sur les moyens qu'elle compte mettre en oeuvre afin de protéger effectivement et immédiatement les plus faibles des locataires découpés, handicapés, âgés, démunis, malades, parfaits payeurs de loyers fixés par le seul marché mais expulsés, et par là-même le plus souvent condamnés à mort, en raison de la censure par cette cour, violant la limite constitutionnelle interprétative de son pouvoir, des protections qui leur étaient expressément destinées et des fondements du congé dit pour vente.</p>		
Texte de la réponse		
<p>En vertu du principe constitutionnel de séparation des pouvoirs, il n'appartient pas au garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, de remettre en cause les décisions judiciaires ou de donner un avis sur celles-ci. Le congé délivré au preneur d'un local d'habitation est soumis aux dispositions de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. La loi n° 2006-885 du 13 juin 2006, relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble, a complété le dispositif existant afin précisément de protéger le locataire, notamment le plus fragile, dans des situations où il pourrait être victime d'opérations de spéculation immobilière. Les dispositions de la loi du 13 juin 2006 ont vocation à régir les situations intervenues depuis son entrée en vigueur et n'ont pas d'effet rétroactif. Depuis l'adoption de cette loi, le locataire bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente globale d'un immeuble, assimilé à la vente par appartements. Les communes ont également la possibilité d'exercer leur droit de préemption pour assurer le maintien dans les lieux des locataires, en application de l'article L. 210-2 du code de l'urbanisme. L'article 15 de loi du 6 juillet 1989 a été complété pour instituer l'annulation du congé pour vente lorsque</p>		
<p>l'une des obligations d'un accord collectif conclu au sein de la commission nationale de concertation ou d'une commission spécialisée des rapports locatifs n'est pas respectée. Enfin, le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation du contrat de bail en cours est frappé de nullité de plein droit. Ce dispositif législatif permet d'assurer un équilibre entre les droits des propriétaires et ceux des locataires, et de protéger les plus vulnérables.</p>		

Collectif national des locataires découpés

**Commentaires sur la réponse du Garde des Sceaux, ministre de la Justice et des libertés
(M. Michel MERCIER) du 11 janvier 2011**

**à la question parlementaire n° 63009 (M. Joël GIRAUD) du 10 novembre 2009
(question n° 63009 restée sans réponse, reposée à l'identique le 23 novembre 2010 sous le n° 93716)**

**- Violation par la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation de textes législatifs et
réglementaires sur les ventes à la découpe,
en particulier ceux protégeant les plus faibles et démunis -**

- Cette réponse ministérielle élude la question, particulièrement grave et sérieuse, de la violation par la Cour de cassation du principe constitutionnel de la séparation des pouvoirs ;

- Elle refuse sur le principe d'étudier pour l'avenir les moyens de prévention permettant d'empêcher ces dérives et infractions, et s'oppose à l'élucidation des causes de celles constatées ;

- Elle nie la réalité des faits à savoir, le déséquilibre introduit par ces jurisprudences illégales entre le locataire soumis à vente à la découpe et le bailleur, et les drames qui en sont la conséquence ;

- Elle ne s'intéresse en rien, ni n'esquisse la moindre solution, pour les milliers de personnes parmi les plus faibles (malades, démunis, handicapés, âgés), expulsées ou expulsables pour vente à la découpe - donc parfaits locataires sans défaut de paiement d'un loyer fixé par le seul marché -, et sans solution de relogement.

La 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation, présidée par M. Jean-François WEBER, a :

* validé le congé dit pour vente sans aucune décision de vente du bailleur délivrant le congé (arrêt du 20 septembre 2006), alors que l'article 15 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* ».

Une soit disant décision de vente, alléguée mais parfaitement imaginaire, suffit ! ;

* validé le congé pour vente dont la date d'effet est erronée (arrêt du 17 mai 2005), alors que l'objet même du congé est par nature de réclamer le départ du locataire à une date donnée, pour vendre le local inoccupé ! ;

* validé le congé pour vendre alors que des éléments erronés sur les biens en vente sont apportés (arrêt du 20 septembre 2006) ; pourtant, l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 dispose : « *Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer ... les conditions de la vente projetée* ».

Une simple mention de la vente des « *biens objets du bail* » sans autre précision, complété d'informations totalement erronées sur le bien (lots inexacts, consistance erronée, description et surfaces fausses, etc.) suffit au bailleur, alors que même que la violation de la loi est manifeste ! ;

* refusé l'application des accords et décrets « BESSON » du 9 juin 1998 (décret du 22 juillet 1999), et « DAUBRESSE » du 16 mars 2005 (décret du 10 novembre 2006 pris au mépris de l'opposition d'une majorité d'associations représentative de locataires, par effet rétroactif de la loi « AURILLAC » du 13 juin 2006) à ceux qui en étaient de manière impérieuse les cibles même : les locataires de faibles revenus, âgés, malades et handicapés (arrêts des 24 mars 2004 et 20 septembre 2006). Pourtant, l'accord de 1998 précise (art. 3.2) : « *Pour les opérations en cours, les bailleurs s'engagent ... à mettre en œuvre les dispositions du présent accord, en particulier les points 4.1 [locataire de faibles revenus] et 4.2 [locataires âgés, malades et handicapés]* », et celui de 2005 (art. 7.1) : « *Pour les opérations en cours ..., [l'accord] est d'application immédiate pour les actes et phases de l'opération non encore réalisés. De façon générale, les bailleurs ... mettront en œuvre les dispositions du présent accord, en particulier celles du point 4 [locataires handicapés, âgés, de faibles revenus]* ».

Ce choix a provoqué l'expulsion, et par là même le plus souvent la mise à mort, de milliers de personnes parmi les plus fragiles (mais non médiatisées) !

- Le Ministre chargé de la Justice, M. Michel MERCIER, nie la réalité des faits et les effets très graves, pourtant manifestement bien réels, de la dérive de la Cour de cassation qui a vidé les textes légaux et réglementaires de leurs effets, au détriment des plus faibles des locataires, et au bénéfice des vendeurs à la découpe.

Un bailleur peut désormais délivrer un congé pour vente, valide par effet des violations des textes décidées par la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation, alors même qu'il n'a aucune volonté de vendre, que la date d'effet qui figure au congé est erronée, qu'il décrit des biens imaginaires et qu'il s'affranchit des textes protecteurs des plus démunis.

Cela met à la rue les plus faibles. Pourtant, M. Michel MERCIER n'hésite pas à écrire : « [le] dispositif législatif permet d'assurer un équilibre entre les droits des propriétaires et ceux des locataires, et protéger les plus vulnérables ».

Des morts de la rue sont la conséquence directe des violations de ces textes par la Cour de cassation, agissant au profit des propriétaires.

M. MERCIER ne l'a pas vu, ne l'a pas compris.

Cet autisme, cette négation de la réalité, est stupéfiant et désolant.

Commentaire thématique de la réponse ministérielle du 11 janvier 2001 à la question parlementaire n° 63009 du 10 novembre 2009 : (question n° 63009 restée sans réponse, reposée à l'identique le 23 novembre 2010 sous le n° 93716)

A - Texte de la réponse :

"En vertu du principe constitutionnel de séparation des pouvoirs, il n'appartient pas au garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, de remettre en cause les décisions judiciaires ou de donner un avis sur celles-ci".

La question concerne des procédures terminées non susceptibles de recours. En outre, elle ne requière pas d'avis sur les violations des textes par la Cour de cassation, qu'elle constate, mais interroge sur les moyens d'y mettre un terme pour l'avenir et de remédier aux situations citées, particulièrement choquantes et douloureuses.

Il s'agit que l'Exécutif explicite l'organisation, les méthodes et les contrôles qui garantiront pour l'avenir le respect des textes par la Cour de cassation, alors que ceux-ci ont été violés par sa 3^{ème} Chambre civile présidée par Jean-François WEBER, et que par là même l'autorité de la loi a été gravement bafouée.

Au lieu de répondre à ces thèmes, sérieux car touchant au contrôle de la séparation des pouvoirs et par là même à sa réalité même, le Ministre feint de ne pas percevoir la portée de la question.

Une rédaction exacte aurait été :

"Le Garde des sceaux, Ministre de la justice et des libertés, constate que le principe constitutionnel de la séparation des pouvoirs a été violé par la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation. Toutefois, s'agissant de procédures terminées, il ne peut donc s'agir que de garantir pour l'avenir le respect des textes, et de rectifier les effets de ces violations".

B - Texte de la réponse :

« Le congé délivré au preneur d'un local d'habitation ... frappé de nullité de plein droit »

Il s'agit d'une liste, assez longue, d'un rappel de diverses dispositions législatives et réglementaires.

Ce n'est pas l'objet de la question : tout le sujet est en effet que les dispositions en vigueur ont été violées par la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation, et par là même réduites à néant.

L'interrogation porte sur **les moyens de contrôle pour l'avenir, d'enquête sur les conditions des décisions illégales, et de rectification de la situation engendrée.**

Une rédaction exacte aurait été :

"Cette juridiction, chargée de l'application des textes, a violé manifestement le cadre et les limites de son pouvoir souverain d'interprétation".

C - Texte de la réponse :

« Ce dispositif législatif permet d'assurer un équilibre entre les droits des propriétaires et ceux des locataires, et de protéger les plus vulnérables ».

La réalité des faits est niée, à savoir tant les morts causées par les décisions de la Cour de cassation, que le déséquilibre certain et durable qu'elle a introduit dans les relations entre locataires et propriétaires.

Un bailleur peut désormais délivrer un congé pour vente, valide par effet des violations de textes par la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation, alors même qu'il n'a aucune volonté de vendre, que sa date d'effet est erronée, qu'il décrit des biens imaginaires et s'affranchit des textes protecteurs spécifiques des plus démunis. Cela n'a rien d'équilibré !

M. Michel MERCIER ne donne en revanche aucune piste sur l'objet même de la question parlementaire, à savoir le contrôle et la rectification des jurisprudences illégales de la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation, y compris l'enquête sur leurs causes, conditions et motivations réelles ... cela aurait pourtant été possible, et salutaire !

Le Ministre aurait pu poursuivre en répondant à la question effectivement posée, par exemple :

« Les mécanismes ayant amené ces dysfonctionnements répétés et localisés demeurent inexpliqués. Je m'attache à les amener au jour. Par ailleurs, j'ai demandé que soient mis en place des mécanismes structurels permettant de garantir le respect des textes par la Cour de cassation en matière de vente à la découpe. En outre, j'ai saisi la Ministre de l'Écologie, du développement durable, des transports et du logement afin d'élaborer et établir en urgence un texte permettant de protéger immédiatement et réellement tous les plus faibles (personnes âgées, malades et handicapées notamment) et les plus démunis susceptibles d'expulsion pour vente à la découpe par lots. »

-> Une rédaction exacte et complète de la réponse ministérielle aurait été :

« Le Garde des sceaux, Ministre de la justice et des libertés, constate que le principe constitutionnel de la séparation des pouvoirs a été violé par la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation. Toutefois, s'agissant de procédures terminées, il ne peut donc s'agir que de garantir pour l'avenir le respect des textes, et de rectifier les effets de ces violations. Cette juridiction, chargée de l'application des textes, a violé manifestement le cadre et les limites de son pouvoir souverain d'interprétation. Les mécanismes ayant amené ces dysfonctionnements répétés et localisés demeurent inexpliqués. Je m'attache à les amener au jour. Par ailleurs, j'ai demandé que soient mis en place des mécanismes structurels permettant de garantir le respect des textes par la Cour de cassation en matière de vente à la découpe. En outre, j'ai saisi la Ministre de l'Écologie, du développement durable, des transports et du logement afin d'élaborer et établir en urgence un texte permettant de protéger immédiatement et réellement tous les plus faibles (personnes âgées, malades et handicapées notamment) et les plus démunis susceptibles d'expulsion pour vente à la découpe par lots. »

-> L'absence de protection de locataires parmi les plus faibles causée par les violations des textes par la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation, les morts et souffrances qui en sont la conséquence, demeurent dramatiquement invisibles pour le Ministre chargé de la Justice