
ASSEMBLÉE

NATIONALE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

13^e Législature

QUESTIONS

remises à la présidence de l'Assemblée nationale

RÉPONSES

des ministres aux questions écrites



JOURNAUX
OFFICIELS

LOGEMENT ET VILLE

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

1181. - 24 juillet 2007. - Reprenant les termes de la question qu'il avait posée le 11 octobre 2005 sous la XII^e législature, demeurée sans réponse, M. Joël Giraud attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'évolution de la jurisprudence en matière de congé pour vente. Une jurisprudence du 20 septembre 2006, issue de la troisième chambre civile de la Cour de cassation, établit l'absence d'effet efficace des dispositions d'application dans le temps, figurant à l'accord collectif du 16 mars 2005 (décret n° 2006-1366 du 10 novembre 2006). Aucune disposition réglementaire ou accord collectif (loi des parties) ne serait en outre, sur le principe, applicable en cas de congé échoué. Un autre arrêt rendu le 24 mars 2004 par cette même Chambre avait, déjà, annihilé les termes de l'accord du 9 juin 1998 (décret n° 99-6258 du 22 juillet 1999) sur le même objet. Ainsi, un bailleur peut, sans que la validité d'un congé soit affectée, s'affranchir sur le principe des conditions de mise en œuvre dans le temps figurant aux accords et règlements. Pourtant, ces deux textes précisent expressément leur application immédiate et obligatoire, qu'il s'agisse de l'accord de 1998 applicable « aux opérations en cours », ou de celui du 2005 applicable dès lors que la vente du local à un tiers « est non encore réalisée ». Alors que deux gouvernements, bien que politiquement opposés, ont mis en place des dispositifs juridiques spécifiques et explicites pour les situations les plus inhumaines des ventes à la découpe, afin précisément de prévenir les expulsions issues de contentieux en cours, des milliers de personnes, locataires sans défaut, sont ainsi mises à la rue. Entre l'objet de ces accords destinés à protéger les plus faibles, la volonté politique qui les a fait naître et expliciter, et cette mise en œuvre judiciaire, l'écart est manifestement considérable. Il est donc nécessaire de redonner force à ces accords en les précisant par une mesure réglementaire. Il souhaiterait connaître la mesure, urgente, qui rétablira l'intérêt général en appliquant à tous les processus d'expulsion pour vente à la découpe les accords collectifs de location et décrets existants.

Réponse. - Par décision en date du 20 septembre 2006, la Cour de cassation a confirmé sa précédente décision du 24 mars 2004, estimant qu'il ne peut être reproché à un bailleur ayant donné valablement congé à son locataire de ne pas avoir appliqué un accord intervenu ultérieurement alors même que la procédure de congé donné par le bailleur est régulière et que les délais de recours sont largement épuisés. Cette solution n'est pas contraire à l'intention des signataires de l'accord du 16 mars 2005, conclu dans le cadre de la commission nationale de concertation, qui contient une clause spécifique par laquelle « 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 ». Il ne s'agissait effectivement pas de modifier le droit applicable à la date du congé, *a fortiori* lorsque le congé est devenu définitif. D'ailleurs, afin d'assurer toute la protection nécessaire au locataire, la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble, dite « loi Aurillac », prévoit, dans son article 5, la nullité du congé en cas de non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu dans le cadre de la commission nationale de concertation. Les décisions de la Cour de cassation s'inscrivent dans un principe d'équilibre sur lequel reposent aujourd'hui les rapports locatifs ; il garantit à chaque locataire, lors de toute opération de vente, un droit de priorité pour acheter le logement qu'il occupe et assure une protection renforcée des locataires âgés, tout en respectant le droit de chaque propriétaire de disposer librement de son bien.

Collectif national des locataires découpés

**Commentaires sur la réponse de la Ministre du Logement (M^{me} BOUTIN) du 4 mars 2008
à la question parlementaire n° 1181 (M. GIRAUD) du 24 juillet 2007**

**- Non application par la 3^{ème} Ch. civile de la Cour de cassation
des accords collectifs de 1998 et 2005 à leur cible : les plus faibles -**

Cette réponse ministérielle est consternante à double titre :

1 - Elle démontre une méconnaissance de la teneur et des objectifs des accords collectifs, tant de 1998 que de 2005. Elle fait preuve d'une mauvaise foi qui laisse pantois.

2 - 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 sans défaut de paiement d'un loyer fixé par le marché -, et sans solution de relogement.

-> À quoi sert un Ministre du Logement, et plus généralement des mesures de logement social, s'ils sont incapables de répondre aux besoins vitaux des plus fragiles de la société, parfaits locataires, expulsés sans relogement ?

M^{me} BOUTIN justifie sans état d'âme la mise à la rue de parfaits locataires handicapés, âgés, malades, pauvres, et par là même leur mort à brève échéance.

Son renoncement violent, même en ces cas évidemment emblématiques, montre mieux que tous les discours sa volonté d'impuissance et d'inaction réelle en faveur du logement.

Commentaire thématique de la réponse ministérielle n° 1181 (question du 24 juillet 2007) :

A - Texte de la réponse :

"Par décision en date du 20 septembre 2006, la Cour de cassation a confirmé sa précédente décision du 24 mars 2004, estimant qu'il ne peut être reproché à un bailleur ayant valablement donné congé à son locataire de ne pas avoir appliqué un accord intervenu ultérieurement alors même que la procédure de congé donné par le bailleur est régulière et que les délais de recours sont largement épuisés".

C'est mensonger. En effet la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation présidée par Jean-François WEBER, le 24 mars 2004 puis en 2006, a validé la non application (sur le principe) de tout accord collectif ou réglementation postérieure à la date d'effet (potentielle) d'un congé, y compris dans une instance où le congé (ultérieurement reconnu régulier) était contesté dans sa forme et au fond et que les délais de recours n'étaient pas épuisés.

Une rédaction exacte aurait été :

"Par décision en date du 20 septembre 2006, la Cour de cassation a confirmé sa précédente décision du 24 mars 2004, estimant qu'il ne peut, sur le principe, être appliqué un accord intervenu ultérieurement au terme d'un congé, y compris lorsque ce terme et le congé lui-même sont contestés, que les délais de recours ne sont pas épuisés, que l'accord était applicable aux parties antérieurement à l'introduction d'instance et qu'il dispose exprès de son applicabilité aux congés parvenu à terme".

B - Texte de la réponse :

"Cette solution n'est pas contraire à l'intention des signataires de l'accord du 16 mars 2005, conclue dans le cadre de la commission nationale de concertation, qui contient une clause spécifique par laquelle "pour les opérations en cours au jour de sa signature, il est d'application immédiate aux phases et actes non encore réalisés".

C'est, là encore, inexact, tant sur le sens des mots du texte que l'intention des auteurs.

Il est notable que la Ministre se garde de faire référence à l'accord de 1998, conclu sous un majorité différente, ne prenant pas le risque d'être démentie par le Ministre signataire de cet accord, Louis BESSON.

L'accord de 2005 :

- sur le sens des mots qui y figurent : "7.1. 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. De façon générale, les bailleurs examineront les dossiers au cas par cas et mettront en œuvre les dispositions du présent accord, en particulier celles du point 4 [protégeant les personnes démunies, malades, âgées, invalides]."

Les termes "phases et actes" sont peu définis dans l'accord. Ceci dit, si cet article 7.1 ne devait viser que les opérations d'offre de vente au locataire, **il n'aurait aucun sens** puisque, dans cette hypothèse, les dispositions du point 4 de l'accord seraient forcément applicables aux offres de vente à venir et aux congés associés. Dès lors le mot « *vente* » ne peut y viser que la vente à un tiers autre que le locataire. Il en résulte que les « *phases et actes de l'opération [de vente] non encore réalisés* » visent les ventes non encore intervenues de lots de l'ensemble immobilier découpé, c'est-à-dire les ventes qui n'avaient pas eu pour effet à la date de l'accord d'entraîner la cession du bien à un tiers autre que le locataire occupant. Par là même, cet accord est donc bien applicable aux lots non encore vendus, c'est-à-dire non cédés à un tiers.

- sur l'intention des signataires et rédacteurs, M. DUTREIL a relevé « *l'importance de l'application effective des mesures protectrices de cet accord aux contentieux en cours* », et souligné que « *de manière lisible et simple cet accord de 2005 est issu du souhait d'une action réelle pour des cas particulièrement douloureux, souvent indignes, qui ont donné lieu à une émotion vive et, je pense, légitime* ».

L'intention des rédacteurs de cet article 7.1 était manifestement de viser les opérations en cours ou à venir de vente du lot à un tiers, peu important dès lors que le congé fut échu avant la signature de l'accord.

L'accord de 1998 :

- Sur le sens des mots qui y figurent : "6.1 Pour les opérations en cours, les bailleurs s'engagent à examiner les dossiers au cas par cas et 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] en tenant compte de l'avancement des opérations".

Les dispositions de l'accord n'étant pas rétroactives, on ne peut se fonder sur ce texte pour contester un congé délivré antérieurement à celui-ci. Toutefois, y compris en cas de congé régulier, le bailleur peut se voir opposer les dispositions de cet article 6.1 qui s'appliquent aux "opérations en cours".

En effet, si cet article ne visait que les projets de vente dans lesquels aucun congé n'a encore été délivré, **il n'aurait aucun sens**, puisque, dans cette hypothèse, les dispositions des articles 4.1 et 4.2 de l'accord seraient forcément applicables aux futurs congés. Et si cet article ne visait que les congés délivrés non encore parvenus à leur terme, **il le préciserait, tout simplement.**

- Sur l'intention des signataires et rédacteurs : Les termes de cet article reflètent le contexte dans lequel cet accord a été conclu entre les organisations de bailleurs et les associations de locataires ; ces dernières, ayant eu connaissance des nombreux congés délivrés, avaient fait pression pendant plusieurs mois pour obtenir des garanties de relogement ou de maintien dans les lieux en faveur des locataires concernés. L'accord avait donc pour but d'offrir ces garanties tant aux locataires visés par de futurs projets de vente qu'à ceux qui avaient déjà reçu notification d'un congé, à l'origine de l'accord.

M. Louis BESSON, signataire du décret rendant obligatoire cet accord de 1998 et Ministre sous l'égide duquel celui-ci a été conclu, a qualifié l'arrêt de 2004 de la Cour de cassation de : "*cassation de l'accord*", confirmant par là même la violation de son intention.

L'intention des rédacteurs de l'article 6.1 était manifestement de viser les opérations dans lesquelles un congé avait été délivré avant la signature de l'accord.

-> Une rédaction exacte (et complète, incluant l'accord de 1998) aurait été :

"Cette solution est manifestement contraire au texte et à l'intention des signataires des accords du 16 mars 2005 et du 9 juin 1998, conclus dans le cadre de la commission nationale de concertation, qui précisent chacun leur applicabilité immédiate par une clause spécifique, respectivement "pour les opérations en cours au jour de sa signature, il est d'application immédiate aux phases et actes non encore réalisés", et "pour les opérations en cours, les bailleurs s'engagent à ... mettre en œuvre les dispositions du présent accord".

C - Texte de la réponse :

"Il ne s'agissait effectivement pas de modifier le droit applicable à la date du congé a fortiori lorsque le congé est devenu définitif".

Il ne s'agissait pas, en effet, de modifier "le droit à la date du congé", que le congé ait pris effet ou non, mais d'appliquer une réglementation, appuyée sur une situation présente, à partir de son entrée en vigueur, sans aucun caractère rétroactif. Les dispositions de l'accord n'étant pas rétroactives, on ne pouvait se fonder sur ce texte pour contester un congé délivré antérieurement à celui-ci. Ce qui ne l'empêchait en rien de s'appliquer aux congés parvenus à terme, pour les dispositions relatives à ceux-ci, conformément à ses dispositions explicites.

-> Une rédaction exacte aurait été :

"Ces dispositions d'application obligatoire et immédiate, non rétroactives, ne modifiaient pas le droit applicable à la date du congé"

D - Texte de la réponse :

"D'ailleurs, afin d'assurer toute la protection nécessaire au locataire, la loi n° 2006-385 du 13 juin 2006 ("Aurillac"), etc.

La suite de la réponse est hors sujet, puisque la loi Aurillac n'a en rien modifié la situation des plus faibles et fragiles dont le congé était parvenu à terme avant la promulgation de la loi, faisant mentir la Ministre déléguée à la Cohésion sociale et à la parité, Mme Catherine VAUTRIN à l'Assemblée nationale le 15 décembre 2005 qui avait affirmé que "la loi peut s'appliquer aux congés non purgés".

Les locataires concernés par les opérations en cours n'ont pas été protégés par cette loi "Aurillac" : contrairement au dispositif – parfaitement reconnu comme constitutionnel – qui avait été pris par les précédentes lois de 1982 et de 1989, ce texte ne contient aucune disposition pour que son contenu s'applique aux locataires concernés par les opérations en cours. Pourtant, c'étaient ces mêmes locataires qui se sont mobilisés pour attirer l'attention des Pouvoirs Publics sur les errements commis dans ces opérations. Ce sont eux les victimes.

-> Une rédaction exacte aurait été :

"D'ailleurs, la loi n° 2006-385 du 13 juin 2006 dite "Aurillac" n'ayant apporté aucune protection pour les locataires ayant déjà reçu un congé, ces locataires, même âgés, malades, handicapés ou démunis, ne bénéficient d'aucune protection lors des ventes par lots".

C'est là le plus grave, le résultat : pas de protection pour les plus faibles !

L'application de l'accord aux congés parvenus à terme aurait pour effet que l'ex-bailleur devrait proposer un relogement.

Le relogement en cas d'expulsion : cette règle générale est refusée ici, alors qu'il s'agit d'une part des plus faibles (malades, handicapés, démunis, âgés), et d'autre part de ventes à la découpe donc de parfaits payeurs de loyers fixés par le seul marché.

Cela ne pose aucun problème à la Ministre !

-> Texte complet rectifié de la réponse :

Par décision en date du 20 septembre 2006, la Cour de cassation a confirmé sa précédente décision du 24 mars 2004, estimant qu'il ne peut, sur le principe, être appliqué un accord intervenu ultérieurement au terme d'un congé, y compris lorsque ce terme et le congé lui-même sont contestés, que les délais de recours ne sont pas épuisés, que l'accord était applicable aux parties antérieurement à l'introduction d'instance et qu'il dispose exprès de son applicabilité aux congés parvenu à terme. Cette solution est manifestement contraire au texte et à l'intention des signataires des accords du 16 mars 2005 et du 9 juin 1998, conclus dans le cadre de la commission nationale de concertation, qui précisent chacun leur applicabilité immédiate par une clause spécifique, respectivement "*pour les opérations en cours au jour de sa signature, il est d'application immédiate aux phases et actes non encore réalisés*", et "*pour les opérations en cours, les bailleurs s'engagent à ... mettre en œuvre les dispositions du présent accord*". Ces dispositions d'application obligatoire et immédiate, non rétroactives, ne modifiaient pas le droit applicable à la date du congé. D'ailleurs, la loi n° 2006-385 du 13 juin 2006 dite "Aurillac" n'ayant apporté aucune protection pour les locataires ayant déjà reçu un congé, ces locataires, même âgés, malades, handicapés ou démunis, ne bénéficient d'aucune protection lors des vente par lots.

-> Ces décisions, en privant de toute protection des locataires âgés, démunis, handicapés et malades, ont réintroduit un grave déséquilibre dans les rapports locatifs, que les accords collectifs de 1998 et 2005 avaient eu pour objet de rétablir de manière immédiate.