

***Tout accord collectif issu de la Commission nationale de concertation
est sans effet sur les ventes à la découpe en cours***

Les opérations de vente à la découpe ne sont en pratique en rien impactées par des mesures issues de la Commission nationale de concertation : les bailleurs l'ont fait lorsque le Ministre était M. BESSON, ils recommencent avec M. DAUBRESSE. *Comment ?*

- Montrer aux politiques en place que modifier la loi de 1986 est un processus long et difficile (vrai), mais qu'en revanche prendre un décret est simple immédiat (vrai), va régler le problème (faux) et faire taire les plaintes reçues (vrai, car les représentants de locataires méconnaissent les arcanes qui suivent) ;
- Expliquer aux mêmes que la loi elle-même prévoit un processus d'accord collectif entre représentants de bailleurs et de locataires, dont les dispositions sont ensuite rendues obligatoires par un processus de publication parachevé par un décret (vrai - ce fut mis en œuvre par Louis BESSON avec l'accord du 9 juin 1998 puis décret du 22 juillet 1999).

Une fois que les pouvoirs publics se sont lancés dans ce processus, le rendre très simplement nul de tout effet, par une manœuvre appuyée sur le temps :

- Un bail dure six ans ;
- Un congé pour vente prend effet en six mois ;
- De la Commission nationale à la publication de l'accord au Journal officiel : six mois ;
- Cette publication ne rend cet accord opposable qu'aux seuls bailleurs signataires ;
- Entre la publication de l'accord et le décret, il se déroule un an (comprenant une diffusion au JO pour « commentaires » (= consultation publique)).

Donnée et méthode :

T = décision de délivrance des congés pour vente suite à achat des immeubles.

Les baux étant de six ans, ces délivrances de congés vont s'échelonner sur six années en tout.

- Faire durer la négociation avant d'accepter un texte sous la contrainte en Commission nationale, pour qu'elle n'aboutisse qu'après un an et demi à deux ans ;
- Dès ce texte, stopper la délivrance des congés par le bailleur ayant signé l'accord ;
- Activer une structure juridique du groupe non signataire de l'accord ;
- Lui transférer en bloc la propriété des lots n'ayant pas reçu de congé, par apport en capital (disposition simple qui contourne le droit de préemption du locataire) ;
- Publication du texte de l'accord : six mois ;
- Ce texte ne s'applique pas aux congés parvenus à terme : il est donc sans effet sur les congés délivrés jusqu'à la réunion conclusive de la Commission ;
- Faire délivrer les nouveaux congés via la structure non signataire de l'accord ;
- Décret issu de l'accord : un an ;
- Ce décret ne s'applique pas aux contentieux en cours issus de congés parvenus à terme.

Résultat :

- Aucun des congés délivrés entre T et $2 + 0,5 + 1 = 3,5$ ans, ne sont concernés par l'accord ni le décret. Alors que ce sont ceux-ci qui l'ont motivé ...

Seuls les locataires ayant des baux en cours sur le 1,5 an qui demeure restent à expulser. Ils sont devenus peu nombreux, donc leurs associations se sont délitées.

Et les hommes politiques ont changé entre temps : l'opération de plus-value se termine en pratique sans son interférence, et la plus value est récupérée sans coup férir.

Il est **essentiel** qu'un accord collectif comme un décret s'appliquent aux congés à terme (= aux **instances contentieuses visant à l'exécution d'un congé**), c'est-à-dire à tous les contentieux où l'expulsion n'a pas été ordonnée de manière définitive (= par une décision non susceptible de recours au fond).