

**La cour de cassation censure le décret « *protocole BESSON* »**

En 1997, Lionel JOSPIN et le secrétaire d'État au logement Louis BESSON, saisis d'interventions de potentiels futurs expulsés, veulent abroger le congé pour vente, disposition de la loi « Méhaignerie » qui permet de faire débarrasser le plancher à un locataire afin de gagner un maximum de sous à la vente.

Il s'agit de gens réglant un loyer sans retard, et non de locataires en défaut de paiement.

En 1998, effrayés d'une telle perspective argenticide, les organisations de bailleurs arrachent l'abandon de ce projet législatif en échange d'un accord locatif qui en limite les effets les plus contestés, dans les cas impliquant un nombre élevé de logements (dix).

Le texte, imposé pour donner suite aux cris des victimes des congés pour vente et rapidement rendu obligatoire par décret, a pour objet premier et essentiel de traiter les plaintes reçues, issues des congés parvenus à leur terme (quelque soit le stade de la procédure, en particulier contentieuse), pour prévenir les mises à la rue.

Cette volonté de mise en œuvre au préalable à toute expulsion, dans la rédaction initiale de l'accord « applicable aux procès en cours », devient même plus largement « pour les opérations en cours », rédaction confirmée par décret le 22 juillet 1999, pour être sûr de n'oublier personne dans aucun cas de figure.

Ces termes reflètent le contexte dans lequel cet accord a été conclu : les associations de locataires, ayant eu connaissance des nombreux congés délivrés par les organismes bailleurs (principalement des compagnies d'assurances), ont fait pression pendant plusieurs mois pour obtenir des garanties de relogement ou de maintien dans les lieux des locataires, garanties que ce décret avait pour but et objet essentiel d'offrir aux locataires qui avaient déjà reçu notification d'un congé.

L'intention des rédacteurs, dont ensuite par décret de MM. JOSPIN et BESSON, était de viser les opérations dans lesquelles un congé avait été délivré avant la signature de l'accord, dont naturellement surtout ceux donnant lieu à un contentieux visant à l'expulsion du locataire.

Comme l'explicitait alors sans ambiguïté un conseiller de Louis BESSON : « *l'accord doit être appliqué, y compris lorsqu'une procédure, au sens large, est en cours. Ce qui signifie que lorsqu'une décision de justice n'a pas encore été appliquée (ex : locataire dont le bail n'a pas été renouvelé mais se trouvant toujours dans les lieux), l'accord est applicable* ».

Mais ... l'avocat général André GARIAZZO nommé en janvier 2003 à la troisième chambre civile, a préconisé d'annuler tout effet de cette disposition. Et la cour de cassation, violant le sens des mots, l'objet du texte et l'intention de ses auteurs, a tranquillement décidé le 24 mars 2004 qu'une opération contentieuse en cours n'était pas une « opération en cours ».

Comme M. Louis BESSON le constate aujourd'hui : il s'agit « *d'une cassation de l'accord* », par censure de son décret du 22 juillet 1999.

Après avoir mis en touche une modification législative en faisant croire aux (naïfs ?) JOSPIN et BESSON que le décret qu'ils prenaient, prendrait effet dans les procédures contentieuses en cours, les bailleurs obtiennent la censure de l'accord qu'ils avaient été forcés de conclure en d'autres temps.