

**POINT PRESSE DE
MARC-PHILIPPE DAUBRESSE
JEUDI 3 FEVRIER 2005**

**Ventes d'immeubles par lots :
Les travaux de la Commission Nationale de Concertation**

Les ventes par lots d'immeubles de logements faisant partie du patrimoine des investisseurs institutionnels ont suscité à la fin de l'année 2004 plusieurs amendements parlementaires destinés à mieux protéger les locataires. En particulier, deux amendements ayant une finalité identique ont été présentés par Mme de Panafieu et M. Bloche au cours de la discussion portant sur le projet de loi de programmation pour la cohésion sociale.

Pour répondre aux préoccupations exprimées par les parlementaires et par les locataires des immeubles concernés, Marc-Philippe Daubresse avait demandé, en décembre dernier, qu'une concertation soit menée entre représentants des bailleurs et associations de locataires au sein de la commission nationale de concertation, afin d'aboutir à un accord avant la fin janvier 2005. La loi prévoit, en effet, qu'au sein de cette commission peuvent être conclus entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires des accords collectifs de location dont l'application peut être étendue à l'ensemble des logements du secteur locatif concerné. Le ministre délégué au logement avait précisé qu'il envisageait la présentation au Parlement de dispositions législatives en cas d'échec de cette concertation.

Cette commission s'est réunie à deux reprises, le 17 janvier et le 31 janvier, pour examiner les conditions dans lesquelles l'accord collectif de location relatif aux congés pour vente par lots signé le 9 juin 1998 pourrait être modifié afin de mieux protéger les locataires « fragiles » qui ne peuvent se porter acquéreurs du logement qu'ils habitent.

Un accord a pu être trouvé le 31 janvier dernier entre les représentants des bailleurs et des associations de locataires. En conséquence, la présidente de la commission nationale de concertation va réunir de nouveau la commission afin de permettre la signature d'un accord collectif de location dans la deuxième quinzaine de février.

Le projet d'accord, en cours de rédaction, qui sera présenté aux membres de la commission comprendra les principales dispositions suivantes :

- 1) Afin de permettre au locataire qui n'achète pas son logement de trouver une solution adaptée à ses besoins, le locataire pourra rester dans son logement, dès lors qu'il l'occupe depuis au moins six ans, pour une durée d'un mois par année d'ancienneté. La durée du bail restant à courir et la prorogation du bail ne pourront dépasser au total trente mois.
- 2) Lorsque le locataire est âgé de plus de 75 ans à la date d'expiration de son bail, ce bail sera renouvelé, quel que soit le revenu du locataire ; toutefois, cette disposition ne sera pas applicable aux personnes assujetties à l'impôt sur la fortune.
- 3) Lorsqu'un locataire a une invalidité importante, son bail sera aussi renouvelé.
- 4) Lorsque le locataire ne se porte pas acquéreur de son logement et qu'il justifie d'un revenu ne dépassant les plafonds de ressources du locatif intermédiaire (PLI), au lieu de 80% des plafonds dans l'accord de 1998, le congé ne peut lui être délivré sans une proposition de logement compatible avec ses besoins.
- 5) Le non respect des dispositions précédentes entraînera de plein droit la nullité du congé pour vente.

La signature de l'accord permettra d'engager, dans les conditions prévues par la loi, la procédure donnant, par décret, force obligatoire à l'accord pour tous les logements des secteurs locatifs II et III (cf. article 49 ter de la loi du 23 décembre 1986 modifiée par la loi du 6 juillet 1989).

Contact presse : Marie-Ange Folacci 01 42 19 22 65