

**ANALYSE DE L'ACCORD COLLECTIF « DAUBRESSE »  
RELATIF AUX CONGES POUR VENTE PAR LOTS AUX LOCATAIRES  
DANS LES ENSEMBLES IMMOBILIERS D'HABITATION**

*(Avis publié au JO du 6 avril 2005)*

« L'accord DAUBRESSE » relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation, qui a été conclu en application de l'article 41<sup>ter</sup> de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, a fait l'objet d'un avis de publication au JO du 6 avril 2005.

**Il ajoute un élément supplémentaire au dispositif conventionnel et réglementaire déjà complexe régissant les ventes par lots d'appartements, plus communément connues sous le vocable de « ventes à la découpe » :**

**- l'accord de la Commission nationale de concertation (CNC) du 9 juin 1998 ;**

**- la circulaire ministérielle BESSON publiée au BO du 28 juillet 1998,** rendant obligatoire à ses signataires cet accord de Commission nationale de concertation (CNC) du 9 juin 1998 ;

**- le décret du 22 juillet 1999, signé par M. Louis BESSON, Ministre du Logement,** suite à avis de consultation publié au JO du 22 février 1999, a rendu l'accord du 9 juin 1998 obligatoire à tout bailleur du « secteur 3 ».

Par ailleurs, le « secteur 3 » a été étendu à tous les bailleurs personnes morales par la loi SRU (loi du 13 décembre 2000, art. 197).

D'une analyse rapide, on peut conclure que :

1°) « L'accord DAUBRESSE » régresse pour les locataires par rapport au décret « BESSON » sur plusieurs points importants ;

2°) « L'accord Daubresse » ne progresse qu'en apparence pour les locataires par rapport au décret « BESSON ».

**D) « L'ACCORD DAUBRESSE » REGRESSE POUR LES LOCATAIRES PAR RAPPORT AU DECRET « BESSON » SUR PLUSIEURS POINTS**

a) La régression est très grave et importante sur *toutes* les (**cinq**) clauses et motifs concernant l'état physique et psychologique, qui sont les seules à permettre le renouvellement du bail .

**COMPARAISON DES DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETAT PHYSIQUE ET PSYCHOLOGIQUE DES LOCATAIRES  
DANS LES ACCORDS COLLECTIFS « BESSON » ET « DAUBRESSE »**

<b>DAUBRESSE</b>	<b>Exemples</b>	<b>BESSON</b>	<b>Exemples</b>	<b>Régressions du « DAUBRESSE »</b>
état de santé <b>médicalement</b> reconnu grave	? coma ?	état de santé grave	cardiaque, mauvais état général, asthmatique, VHC, diabète, cirrhose ...	<i>expertise médicale contradictoire par expert judiciaire nécessaire</i>
plus de 70 ans, <b>non assujetti ISF</b>		plus de 70 ans		<i>produire une attestation de non assujettissement ISF</i>
<b>80% d'incapacité invalidante</b>	chaise roulante, unijambiste ...	handicap physique	pace maker, prothèse, etc.	<i>carte d'invalidé obligatoire à 80% au moins</i>
-----	n.a.	dépendance psychologique établie	traitement psychanalytique, suivi psychiatrique, ...	<b><i>disparition totale</i></b>
-----	n.a.	situation dûment justifiée	F amille, licenciement, emploi, décès, ...	<b><i>disparition totale</i></b>

Il s'agit des seuls motifs dans l'accord qui permettent un maintien dans les lieux, et elles sont toutes considérablement affaiblies, lorsqu'elles ne disparaissent pas tout simplement !

Ces régressions sont majeures.

**b) les articles qui ne sont pas expressément causes de nullité du congé dans « l'accord DAUBRESSE » deviennent en pratique facultatifs (ce qui concerne notamment toutes les clauses d'information)**

Par exemple, un propriétaire qui ne ferait pas d'information collective, ni individuelle, qui n'afficherait pas le règlement de copropriété, n'informerait pas sur l'état de l'immeuble et les travaux, ne proposerait pas de décote pour le locataire et ne respecterait pas l'intermédiaire de conciliation, obtiendrait tout de même la validité du congé.

À ce jour, la jurisprudence (notamment l'arrêt de la Cour de Cassation du 5 mai 2004) annule un congé dans ces conditions (même si certains points restent discutés, tel les effets de l'information sur le règlement de copropriété, contrat qui s'impose au propriétaire futur).

**c) La nullité mentionnée dans l'accord « DAUBRESSE » entraîne également celle de toutes les conséquences du congé, y compris toutes celles pouvant intéresser le locataire.**

Deux exemples : un bailleur n'a pas respecté l'article 3.3, en ce qu'il a refusé une substitution du locataire par un autre acquéreur proposé par celui-ci. Le locataire doit montrer que l'article 3.3 n'a pas été respecté. Mais en ce cas le congé est nul (article 6). Or si le congé est nul, le fondement de la demande de mise en œuvre de l'article 3.3 (substitution de l'acquéreur) disparaît. Le locataire ne peut donc que seulement obtenir la nullité du congé, mais pas l'application effective de l'article 3.3.

Il en irait de même, pour un locataire qui ferait valoir le (non) respect de l'un des articles du paragraphe 4 (état de santé et revenus), ainsi qu'une fraude à son droit de préemption prévu par la loi : la reconnaissance du non respect par le bailleur d'un des articles 4 entraînant la nullité du congé, le locataire serait forclos dans sa demande en droit de préemption, quant bien même celle-ci serait parfaitement fondée.

En réalité, ces clauses de nullité offrent la possibilité au bailleur de multiplier (par enchaînement) sans risque les irrégularités et fraudes. Ce point d'apparence technique est tout à fait crucial : la nullité entraînée par certains articles de l'accord seulement, est un piège juridique majeur.

**d) L'application dans le temps :**

« L'accord BESSON » fut conçu pour s'appliquer avant toute expulsion, au titre « *d'opérations en cours* », puis aurait peut-être été réduit par jurisprudence aux six mois précédant la date d'effet du congé.

« L'accord DAUBRESSE » est ainsi rédigé : « *Pour les opérations en cours, [l'accord] est d'application immédiate aux phases et actes de l'opération (sic) non encore réalisés* ».

L'expression est particulièrement obscure. Le terme « *acte* » n'apparaît pas dans l'accord, le mot « *phase* » une fois seulement, sans éclaircir le sens. À ce stade, « L'accord DAUBRESSE » semblerait être applicable en phase contentieuse en exécution de congé, ainsi qu'au préalable de l'exécution d'une expulsion ordonnée, l'acte d'expulsion étant alors notamment nécessairement une opération de vente, manifestement non encore réalisée.

## **II « L'ACCORD DAUBRESSE » NE PROGRESSE QU'EN APPARENCE POUR LES LOCATAIRES PAR RAPPORT AU DECRET « BESSON »**

a) **le montant de revenus ouvrant droit au relogement est revalorisé (100% du PLI au lieu de 80%)**

**Cette mesure, considérée comme déterminante pour les classes moyennes par le ministre Daubresse lui-même, ne peut pas toutefois être considérée comme un véritable « droit au relogement ».** En effet, le texte de l'accord stipule simplement que « *le bailleur propose notamment et en priorité au locataire les logements qui deviennent vacants dans son parc et qui ne font pas l'objet d'un droit de réservation.* ». Généralement, **la société qui vend –surtout s'il s'agit d'un intermédiaire immobilier – n'a pas de parc locatif.** Elle ne se considère donc pas comme tenue à faire cette proposition. Et quand elle le fait, il lui suffit de fournir une liste provenant tout simplement d'une agence immobilière.

**Il subsiste par ailleurs un problème de preuve par le locataire. L'accord ne précisant pas tout à fait clairement le calcul de ce montant de revenus (année à prendre en compte pour, et la référence du montant PLI et celle des revenus), et cette preuve incombant au locataire, il demeurerait en pratique malaisé de faire judiciairement acter cette condition.**

Cette protection appuyée sur le montant de revenus est en réalité illusoire :

**Si le locataire a plus de 100% du PLI, il est susceptible d'expulsion par congé vente. Mais s'il a moins de 100% du PLI, le propriétaire n'a qu'à faire valoir une augmentation du loyer à l'échéance du bail pour obtenir de facto l'expulsion :** il lui suffit de régler la hausse réclamée au niveau minimal que son locataire ne pourra pas payer, sachant que celui-ci a des revenus inférieurs à 100% du PLI (trouver et produire 5 références de loyer justifiant n'importe quel niveau de loyer est extrêmement facile - voir Libération du 16 mars 2005 sur le caractère inflationniste de ce procédé issu de la loi de 89).

Un propriétaire dispose ainsi, selon le revenu du locataire, de deux méthodes légales pour expulser en pratique, dont une toujours utilisable lorsque l'autre ne l'est pas ...

De plus, **la modification du montant n'est qu'à peine un rattrapage** :

En effet la hausse des loyers dans les agglomérations importantes, depuis l'entrée en vigueur du protocole BESSON en 1998, a été en proportion très supérieure à (25% + croissance annuelle du plafond PLI) [de 80% à 100% = 25% d'augmentation].

De ce fait, « l'accord DAUBRESSE » est en retrait de l'avantage procuré aux locataires lors de la conclusion du « BESSON », même s'il est meilleur que l'état actuel du « BESSON ». Les bailleurs ne lâchent qu'un peu ce qu'ils avaient gagné du fait de la hausse des loyers, en faculté de provoquer l'expulsion par congé pour vendre.

#### b) **la limite d'âge (70 ans)**

La limite d'âge à 70 ans était déjà explicitement présente dans « l'accord BESSON », et déjà retenue sans ambiguïté par la jurisprudence (appuyée notamment sur le chapeau de la circulaire du 28 juillet 1998). Cette disposition n'est en rien nouvelle. Il faut à titre d'anecdote souligner que la première version de l'accord Daubresse - auquel s'étaient opposées unanimement les fédérations de locataires - avait repoussé à 75 ans cette limite d'âge.

#### c) **l'absence de reconduction automatique du bail**

Contrairement aux communiqués qui ont été diffusés par les Fédérations de locataires signataires de l'accord (communiqués des 29 et 30 mars 2005 de la CLCV), **la prorogation du bail pour les locataires occupant depuis plus de 6 ans leur appartement n'est pas automatique.**

Le bail est simplement prolongé d'un mois par année d'ancienneté avec une limite fixée à 30 mois, les mois de prorogation étant comptés à partir de la date de délivrance de la première offre de vente, qui intervient au moins six mois avant l'échéance du bail.

Exemple : un locataire présent depuis huit ans dont le congé est délivré sept mois avant l'échéance du bail pourra rester un mois après l'échéance normale du bail.

La durée maximale de maintien dans les lieux procurée est de  $(30 - 6) = 24$  mois

Cette prorogation n'est pas un nouveau bail. Il s'agit d'un report de l'effet du congé, qui est implicitement validé par la demande faite par le locataire de prorogation : le locataire renonce implicitement à contester le congé, qui prendra effet à échéance de la prorogation.

**À l'issue de la prorogation du bail, la situation juridique du locataire est beaucoup plus fragile qu'au terme du bail lui-même.**

Exemple : le bailleur prévoira sans doute pour la prorogation des clauses type ajoutées telles : *« l'occupant reconnaît que du fait du congé du (date du congé) il est dépourvu de tout titre locatif depuis le (date d'effet du congé). Le propriétaire accorde un délai jusqu'au (date de prorogation). Si les locaux n'étaient pas libérés pour le (date de prorogation), le propriétaire est d'ores et déjà autorisé à poursuivre et exécuter leur reprise effective par voie de référé, et l'occupant serait alors redevable d'une indemnité d'occupation de (montant ... astronomique) ».*

Sachant que la prorogation est au maximum de deux ans, durée inférieure à celle d'une procédure judiciaire. Un locataire faisant valoir la prorogation dans ces conditions se piège lui-même.

#### **d) L'information des locataires et des associations**

**Les progrès sont importants, mais ils deviennent facultatifs, puisqu'ils ne sont plus cause de nullité du congé. En effet la nullité, que la jurisprudence de la cour de cassation du 5 mai 2004 permettait d'envisager sur l'ensemble du bloc législatif et réglementaire, est maintenant strictement limité aux cas particuliers des points 3.2 et 3.3 et 4.1 à 4.4.**

C'est d'ailleurs bien l'interprétation qu'en donne l'avocat de la société Gecina et des sociétés mises en place par Westbrook, la SCP Lefevre, Pelletier et associés, dans ses conclusions en réponse dans l'affaire Oudin contre Valmy SAS : *« Quand bien même les faits auraient établi une insuffisance d'information de la part du bailleur, ils n'auraient bien entendu pas pu entraîner une quelconque nullité de la notification valant offre de vente. Pour soutenir le contraire, le demandeur fait référence bien hâtivement à un arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour de cassation du 5 mai 2004, à la quelle il fait dire ce qu'il ne dit pas.*

*Surtout, il omet de faire référence au droit applicable, à savoir désormais l'accord collectif de location du 16 mars 2005, qui vient heureusement clarifier un point que le précédent accord de 1998 avait laissé sous silence, à savoir que seule « le non respect des dispositions prévues aux paragraphes 3.2., 3.3., 4.1. à 4.4. (de l'accord) entraîne de plein droit la nullité du congé pour vente » (article 6 du nouvel accord). Il en résulte une double évidence : d'une part, si nullité il y a, elle ne pourrait porter que sur le congé pour vente et non pas sur la notification préalable valant offre de vente, délivrée indépendamment de tout congé ; d'autre part et surtout, un manquement dans l'information du locataire, à supposer qu'il existe, ne peut avoir pour seule sanction que l'inexécution d'une obligation contractuelle, organisée par l'article 1142 du Code civil ».*

CONCLUSION :

**En résumé, les quelques protections sérieuses pour le locataire présentes dans l'accord « BESSON » sont supprimées ou très affaiblies, et les soit disant « avancées » du « DAUBRESSE » sont toutes sans aucun effet utile ou susceptibles d'être contournés aisément, voire franchement négatives pour le locataire. Accord « cosmétique », ce texte, inspiré – voir rédigé – par les bailleurs eux-mêmes, avait sans doute d'autres objectifs que la protection des locataires. S'agissait-il de détourner l'attention de la Presse et des associations des véritables questions posées par les ventes à la découpe ?**