



## COMPTE RENDU ANALYTIQUE OFFICIEL

Session ordinaire de 2004-2005 - 95<sup>ème</sup> jour de séance, 228<sup>ème</sup> séance

1<sup>ère</sup> SÉANCE DU JEUDI 16 JUIN 2005

PRÉSIDENCE de Mme Paulette GUINCHARD-KUNSTLER

vice-présidente

**DROIT DE PRÉEMPTION DES LOCATAIRES EN CAS DE VENTE D'UN IMMEUBLE (suite)**

[La séance est ouverte à neuf heures trente.](#)

### DROIT DE PRÉEMPTION DES LOCATAIRES EN CAS DE VENTE D'UN IMMEUBLE (suite)

L'ordre du jour appelle la suite de la discussion de la proposition de loi relative au droit de préemption des locataires en cas de vente d'un immeuble.

#### **ART. 2**

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet** - Cet article a été introduit après la fin de la rédaction de la proposition de loi par Mme Aurillac et vise en quelque sorte à régler le différend qui oppose le ministère du logement aux associations représentatives des locataires et des propriétaires. La loi de 1975 a en effet prévu un dispositif permettant à celles-ci de parvenir à des accords au sein de la commission nationale de concertation, accords que la loi étendait par décret lorsqu'ils n'étaient pas contestés par la majorité des associations, comme ce fut par exemple le cas en 1998.

Lorsque nous avons commencé à évoquer les problèmes liés aux ventes à la découpe, M. le Secrétaire d'Etat au logement, qui était alors M. Daubresse, avait écarté toute solution législative en renvoyant à l'accord. Nous avons alors estimé qu'il était impossible qu'un accord collectif puisse instaurer des règles dont la portée est manifestement législative. Le ministre assura qu'une solution serait trouvée mais les organisations représentatives des locataires ont contesté le dispositif et l'accord n'a pu être étendu. Nous pensons donc que le ministère est fortement impliqué dans la rédaction de cet article 2 qui précise que lorsqu'un accord est intervenu, le ministre peut l'étendre après avis des organisations représentatives. Tout le monde comprendra que, le cas échéant, le ministère passera outre aux oppositions éventuellement formulées à l'occasion de la concertation et que dès lors, c'est l'idée même de concertation qui est abolie. Il s'agit-là d'un acte répressif à l'endroit des associations de locataires alors que les accords doivent être évidemment fondés sur leurs propositions.

**Mme Annick Lepetit** - En effet, cet article n'existait pas dans la rédaction initiale de la proposition de loi et a été adopté lors de la réunion de la commission des lois le 8 juin dernier. Il est doublement condamnable car il remet en cause les règles de la concertation sociale en rendant seulement consultatif l'avis des associations qui siègent à la commission nationale de concertation et il permet de faire passer en force un accord collectif minoritaire, dont celui du 16 mars 2005, jugé très insuffisant par la majorité des associations de locataires. C'est là une négation des associations, lesquelles ont d'ailleurs fait part hier de leur colère. Il y a quelques mois, M. Daubresse a renvoyé aux organisations de bailleurs et de locataires la responsabilité de trouver une solution aux ventes à la découpe et aujourd'hui, c'est un passage en force que nous n'admettons pas. Nous proposerons donc un amendement de suppression de cette disposition.

**Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée à la cohésion sociale et à la parité** - Nous avons eu l'occasion de dire mardi combien ce texte était équilibré puisqu'il vise à éviter les spéculations liées aux ventes à la

découpe et à protéger les locataires tout en respectant le droit de propriété reconnu par la Constitution. Si vous estimez que l'accord du 16 mars est insuffisant, cela signifie donc qu'il apporte d'ores et déjà quelques réponses aux problèmes des locataires, je pense notamment à ceux qui ont plus de 70 ans ou à la prise en compte de l'ancienneté de l'occupation de l'appartement puisque le maintien dans les lieux peut aller jusqu'à trente mois. Or, depuis le 16 mars, la situation est bloquée puisque l'accord n'a pas été signé et que toute extension est donc impossible. L'article 2 prévoit certes la concertation, mais il prévoit également que le Gouvernement prendra ses responsabilités. Ce n'est pas un passage en force mais la manifestation de notre volonté d'aboutir, car c'est cela qu'attendent nos concitoyens.

**Mme Martine Aurillac** - Absolument.

**M. Xavier de Roux** - Tout à fait.

**Mme la Présidente** - Sur le vote de l'amendement 8 rectifié, je suis saisie par le groupe socialiste d'une demande de scrutin public.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet** - Il est tout de même étrange de prétendre conforter l'accord intervenu en inscrivant dans la loi la possibilité de passer outre la volonté de ceux qui ont participé au débat ! Alors que le texte ne dit rien sur la protection des locataires, vous affirmez qu'il l'assurerait en vous permettant d'étendre un accord au contenu notoirement insuffisant !

Même la CLCV, organisation de locataires pourtant signataire de l'accord, a estimé publiquement que cette proposition de loi était inacceptable. Rappelons que trois autres organisations de locataires ont refusé de signer l'accord. Quatre associations sur cinq ont ainsi affiché leur opposition au dispositif, tout simplement parce que la proposition de loi, contrairement à celle que nous avons déposée et au mépris de toutes les discussions que nous avons pu avoir avec les organisations de locataires, ne comporte aucun dispositif de protection des locataires qui ne peuvent se porter acquéreurs. C'est pourquoi nous proposons, par l'amendement 8 rectifié, de supprimer le deuxième alinéa (1°) de cet article, qui ne vise en fait qu'à « fusiller » la concertation.

**M. Christian Decocq, rapporteur de la commission des lois** - Si je comprends la logique de votre intervention, il me semble que la réponse est tout entière dans le contenu de l'accord. Le droit d'opposition est légitime ; il a d'ailleurs parfois été exercé par les bailleurs eux-mêmes. C'est l'intérêt des locataires qui doit prévaloir. Dès lors, il convient de s'attacher à l'essence plus qu'à l'existence. (*Sourires*) Or qu'apporte l'accord de 2005 ? Plus d'information, avec la communication du récapitulatif des travaux réalisés, une information sur la prise en charge par le bailleur des dépenses d'amélioration et des travaux, la prorogation du bail à raison d'un mois par année d'ancienneté, la transmission du droit de préemption au partenaire du Pacs ainsi qu'au conjoint, concubin ou partenaire du Pacs, aux descendants et ascendants, une sanction plus sévère de l'inexécution. Malgré cela subsiste une opposition minoritaire - permettez-moi de rappeler que dix parties, et non cinq, siégeaient au sein de la commission.

Ce que souhaite cette minorité, c'est l'interdiction du congé pour vente pour le deuxième secteur - autrement dit, une protection définitive pour les locataires qui ne peuvent pas acheter. Or cela pose un problème d'ordre économique, culturel et idéologique, puisque c'est le droit de propriété qui est visé. La commission est donc défavorable à cet amendement.

**Mme la Ministre déléguée** - Le texte, je l'ai déjà dit, recherche un équilibre entre le propriétaire, le locataire qui peut devenir propriétaire et celui qui ne le peut pas. Supprimer cet article, c'est supprimer toutes les dispositions qui répondent à l'attente des locataires. Le Gouvernement est donc défavorable à cet amendement.

**Mme Martine Aurillac** - Si je peux moi aussi comprendre le point de vue de M. Le Bouillonnet, je ne peux accepter qu'il réécrive l'histoire à sa manière. J'ai déposé cette proposition de loi en janvier - donc avant celle du groupe socialiste - pour bloquer un phénomène pervers, l'intervention d'une cascade d'intermédiaires dans les ventes. Je souhaitais protéger les locataires par un dispositif équilibré : M. Daubresse en a opportunément confié le soin à la négociation des partenaires. Grâce à ses bons offices, une convention comportant des dispositions protectrices très utiles a pu être élaborée.

Bref, il faudrait savoir ce que vous voulez. Vous voulez protéger les locataires ? Eh bien, cette convention pourra être étendue, et je proposerai dans un amendement ultérieur une mesure de protection supplémentaire pour les locataires.

**Mme Annick Lepetit** - M. le rapporteur ne cesse d'invoquer le contenu de l'accord. S'il était si bon que cela, je ne vois pas pourquoi la majorité des associations de locataires aurait voté contre ! Et puis, ne sommes-nous pas des législateurs ? Le texte aura donc des conséquences sur l'accord de mars, mais aussi sur tous les accords ultérieurs : dorénavant, on se dispensera de tenir compte de l'avis de la majorité des associations. C'est pour cela que je parle de passage en force.

Du reste, Madame Aurillac, le groupe UMP dispose de davantage de niches parlementaires que le groupe socialiste...

**Mme la Ministre déléguée** - C'est le phénomène majoritaire !

**Mme Annick Lepetit** - ...Si votre proposition de loi avait eu l'agrément de l'ensemble de vos collègues et de la commission des lois, elle aurait donc été examinée avant la nôtre, ce qui n'a pas été le cas !

[A la majorité de 25 voix contre 4 sur 29 votants et 29 suffrages exprimés, l'amendement 8 rectifié n'est pas adopté.](#)

**Mme Martine Aurillac** - L'amendement 25 est rédactionnel.

**M. le Rapporteur** - Favorable.

**Mme la Ministre déléguée** - Même avis.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet** - Mardi, un amendement « rédactionnel » est venu modifier la conception de la vente en bloc, rendant ainsi possible le contournement du texte, puisqu'il suffira de scinder l'opération en deux pour que ni l'accord, ni la loi ne s'appliquent.

Mais venons-en à l'amendement de Mme Aurillac. Il ne s'agit pas tant de permettre à Mme la ministre de signer l'accord que de soumettre toutes les discussions futures de la Commission nationale à la menace d'une solution imposée par le Gouvernement. Le dispositif n'est donc pas acceptable. Vous videz de son contenu le principe posé par la loi de 1975, qui consistait à laisser les propriétaires et les locataires maîtres du processus de règlement conventionnel, en laissant au législateur le choix d'intervenir ou non dans le débat. On comprend que les organisations de locataires considèrent le texte comme un acte d'agression caractérisé.

**M. le Rapporteur** - Vous développez l'idée selon laquelle tout ce qui serait consultatif n'aurait pas d'influence. C'est ignorer le pouvoir d'influence très important qui s'exerce dans notre démocratie d'opinion. Vous l'avez d'ailleurs fort bien compris...

**M. Xavier de Roux** - Très bien !

**Mme Martine Billard** - Alors que dans le monde du travail, une loi tente d'introduire un droit d'opposition de la majorité des organisations syndicales, on préfère revenir en arrière dans le secteur du logement.

Je ne vois pas le progrès ! On nous parle d'amendement « rédactionnel » alors qu'en restreignant la consultation aux organisations représentatives des bailleurs « d'un secteur », on limite considérablement le champ de la concertation. En outre, le texte ne dit pas comment seront découpés les secteurs considérés.

**M. le Rapporteur** - C'est exactement l'inverse que nous proposons : je crois que vous nous faites un procès d'intention ! (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste et sur divers bancs*)

[L'amendement 25, mis aux voix, n'est pas adopté. \(Protestations sur les bancs du groupe UMP\)](#)

[L'amendement 5 tombe.](#)

**Mme la Présidente** - Mes chers collègues, il faut exprimer clairement votre vote. Le résultat du scrutin sur cet amendement est incontestable. S'il le souhaite, le Gouvernement dispose de moyens pour y revenir ultérieurement.

**M. Philippe Houillon, président de la commission des lois** - Je regrette que mon vote n'ait pas été pris en compte... Quoi qu'il en soit, je souhaitais apporter une précision avant que n'intervienne le vote de cet article, car son deuxième alinéa dispose que le non-respect par un bailleur des dispositions obligatoires d'un accord est puni d'une « amende civile ». Obéissant à une définition juridique stricte, la notion d'amende civile semble ici inappropriée, sans que celle d'« amende » - entendez : amende pénale - soit envisageable. Je propose donc, au nom de l'orthodoxie juridique dont mes fonctions me rendent garant, que le temps de la navette soit mis à profit pour rechercher une meilleure rédaction. (« Très bien ! » sur les bancs du groupe UMP)

[L'article 2, mis aux voix, est adopté.](#)

### **APRÈS L'ART. 2**

**Mme la Présidente** - La discussion des amendements 28, 2<sup>ème</sup> rectification, de Mme Aurillac et 27 rectifié de M. Decocq est réservée après l'amendement 1 de M. Bernard Debré.

**Mme Martine Billard** - Notre amendement 31 vise à interdire l'usage du congé pour vente dans les six ans consécutifs à l'achat en bloc ou à la mise en copropriété d'un immeuble d'au moins dix logements. Il s'agit de prévenir les ventes spéculatives en cascade qui laissent les locataires les plus fragiles exposés à la pression des vendeurs, lesquels ne reculent parfois devant aucune forme d'intimidation.

**M. le Rapporteur** - Vous reprenez à votre compte la demande numéro un de certaines associations de locataires : l'interdiction pure et simple du congé pour vente ! Nous avons choisi d'y répondre par le dispositif raisonnable et protecteur qu'institue l'article premier. Madame Billard, il faut être réaliste, on ne peut pas rester à la fenêtre et se regarder passer dans la rue ! S'agissant de la mise en copropriété, l'amendement 28, 2<sup>ème</sup> rectification, à venir, satisfait votre demande.

**Mme la Ministre déléguée** - Avis défavorable ; comme l'a excellemment dit votre rapporteur, l'amendement est satisfait par les garanties instituées à l'article premier.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet** - Il est inexact de dire que l'article premier protège l'ensemble des locataires, y compris ceux qui ne pourront pas exercer leur droit de préemption lorsque celui-ci trouvera à s'appliquer. Toutes les associations de locataires le disent et c'est pour cela que l'adoption de cet amendement est indispensable. Les locataires qui n'ont pas les moyens d'acheter leur appartement ne seront pas valablement protégés par votre texte.

**M. Bernard Debré** - Démagogie !

[L'amendement 31, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

### **ART. 3**

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet** - Cet article dispose que le non-respect de l'une des dispositions obligatoires relatives au congé pour vente d'un accord rendu obligatoire par décret peut donner lieu à l'annulation de ce congé. Nous demandons que, conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation relative à l'accord de 1998, le non-respect de n'importe quelle disposition du nouvel accord - lequel sera manifestement étendu par le Gouvernement - puisse entraîner la nullité des congés pour vente en découlant. Le non-respect par le vendeur des dispositions non obligatoires *stricto sensu* - telles que l'information du locataire occupant - doit aussi pouvoir entraîner la nullité du congé.

**M. Bernard Debré** - Mon amendement 1 supprime la possibilité pour un bailleur institutionnel de donner un congé pour vente uniquement dans un but spéculatif. L'objet même de ces institutionnels est de détenir des

logements pour la location ; cette interdiction n'empêchera pas une rotation normale des locataires, et ne met pas en cause le droit de propriété. Elle ne vise que les institutionnels, dont certains en comprendront l'esprit. Mais on sait que d'autres ont la tentation de transformer les logements en bureaux, alors que les villes, et notamment Paris, doivent continuer à accueillir la population. Bien entendu, les locataires souhaitant acheter conserveraient leur droit de préemption.

**Mme Martine Aurillac** - A mes yeux, l'amendement de M. Debré encadre de façon trop brutale les ventes par les bailleurs institutionnels. Ils ne sont d'ailleurs pas les seuls concernés par le problème qui nous occupe : il y a aussi des banques, des compagnies d'assurance, et même des mairies comme celle de Lyon. Mon amendement 28, 2<sup>ème</sup> rectification, complète la protection des locataires, déjà bien assurée par l'extension de la convention du 16 mars, en assurant une reconduction du bail avec maintien dans les lieux pendant au moins deux ans en cas de congé dans le cadre d'une vente par lots.

**M. le Rapporteur** - La commission n'a pas examiné ces amendements. A titre personnel, je ne suis pas favorable à celui de M. Debré. En revanche, celui de Mme Aurillac correspond bien à notre philosophie qui est la recherche d'un équilibre. J'y suis favorable.

Mon amendement 27 rectifié donne la possibilité de reconduire le bail pour une durée variable pour permettre d'ajuster son échéance en cohérence avec l'engagement de maintenir l'immeuble sous statut locatif pendant six ans prévue à l'article premier.

**Mme la Ministre déléguée** - Je comprends l'intention de M. Debré, mais son amendement est trop restrictif. La prorogation de deux ans proposée par Mme Aurillac est de nature à rassurer les locataires tout en maintenant l'équilibre, et celle du rapporteur va dans le même sens. Je suis donc favorable à leurs deux amendements.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet** - Je reconnais une certaine pertinence à l'amendement de Mme Aurillac, et j'avais d'ailleurs proposé que l'engagement de rester sous statut locatif soit porté à douze ans. Il garantit au moins l'achèvement du bail. Mais c'est insuffisant. Nous avons déposé un amendement disposant qu'il y a reconduction du bail en cas de vente par lots, ce qui offre une meilleure protection, quel que soit le moment où le congé est donné.

Quant à l'amendement de M. Decocq, il n'aurait d'effet protecteur que si l'on remplace « peuvent » par « doivent être expressément reconduits », ce qui lui donnerait une force contraignante.

**Mme Martine Billard** - En effet, ce changement est nécessaire, si l'on veut faire ne serait-ce que de petits pas.

**Mme la Ministre déléguée** - Qui permettent quand même d'avancer.

**Mme Martine Billard** - Si on dit qu'ils « peuvent » reconduire, la majorité des bailleurs décideront de ne pas le faire.

Quant à l'amendement de M. Debré, qui concerne aussi, me semble-t-il, les sociétés d'économie mixte, collectivités locales et compagnies d'assurance, il ouvre une piste intéressante et je regrette que la majorité ne le soutienne pas. S'en tenir à une prorogation de deux ans, c'est protéger un petit nombre de personnes, car sur le marché parisien, c'est un délai bien court pour trouver une solution. Je préfère donc l'amendement du groupe socialiste sur la reconduction du bail.

**M. le Rapporteur** - Si M. Le Bouillonnet veut sous-amender mon amendement pour remplacer « peuvent » par « doivent », je l'accepte.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet** - Tout bien pesé, l'amendement de M. Decocq va permettre, par dérogation, de reconduire les baux pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10 de la loi de 1975. Cela ouvre la possibilité de renouvellements très courts, auquel cas les deux ans que propose Mme Aurillac sont plus protecteurs. Dans le doute sur les conséquences exactes de ces dispositions, notre groupe s'abstiendra sur

les deux amendements.

[L'amendement 1, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

[Les amendements 28, 2<sup>ème</sup> rectification, et 27 rectifié, successivement mis aux voix, sont adoptés.](#)

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet** - Je défends un série d'amendements qui portent sur la situation des marchands de biens. Quand ils interviennent, c'est en général pour spéculer.

La loi ne définit pas ce qu'est un marchand de biens ; actuellement, c'est tout intermédiaire situé entre celui qui vend et celui qui achète... Nous proposons d'établir des règles juridiques claires, y compris pour sanctionner les comportements déviants.

Notre amendement 14 vise à ce que le congé pour vente ne puisse pas être donné par un marchand de biens, sauf lorsqu'il est bailleur. Avec nos amendements 6 et 2, il s'agit de donner un statut aux marchands de biens.

**M. le Rapporteur** - La stigmatisation des marchands de biens caractérise nombre de vos amendements. Je vous invite à aller au Musée d'Orsay voir une excellente exposition de Daumier, qui a certainement caricaturé la profession ! (*Sourires*) C'est néanmoins une profession utile, qui contribue à la rénovation et à l'entretien du parc immobilier. Que les risques pris par les marchands de biens soient rémunérés est normal, même si l'on peut discuter sur le montant. Un trop fort encadrement du métier aurait pour effet de faire disparaître la profession, mais elle réapparaîtrait sous forme d'intermédiaires commerciaux, et vous n'auriez rien gagné. Avis défavorable donc à cet amendement, comme aux amendements 6 et 2.

**Mme la Ministre déléguée** - Avis défavorable également. Une consultation de la profession est indispensable ; nous en tirerons les conclusions dans la loi « Habitat pour tous ».

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet** - L'amendement 14 dit simplement qu'un marchand de biens qui n'est pas bailleur depuis plus de six ans ne peut pas donner un congé pour vente ; l'amendement 6, que si un logement est vendu occupé, le nouveau bailleur ne peut invoquer à son profit le congé donné par le vendeur. Enfin, l'amendement 2 porte de deux à quatre mois le délai donné au locataire en cas de congé pour vente. Tout cela ne revient pas à supprimer la profession de marchands de biens, dont je souhaite simplement un encadrement par la loi. J'ai pris acte de l'accord de Mme la ministre pour ouvrir le débat.

**Mme Martine Aurillac** - On ne peut pas réglementer une profession à la va-vite, dans le cadre d'un projet qui, lui, relève de l'urgence. Comme l'a dit la ministre, la concertation est indispensable.

**M. Jean Tiberi** - Je ne voterai évidemment pas ces amendements, mais je reconnais qu'il y a un problème. Les marchands de biens sont dans leur immense majorité des gens de grande qualité, mais je partage l'avis que, dans l'intérêt même de la profession comme dans celui des locataires et des acquéreurs, il faut organiser cette concertation.

**Mme Annick Lepetit** - Je ne peux laisser dire que nous voudrions agir à la va-vite, alors que nous avons déjà déposé une proposition de loi sur le sujet - sans que ce soit, comme certains l'ont insinué, parce que certaines affaires faisaient les gros titres de la presse. Nous en avons déjà parlé l'année dernière, et nous en avons reparlé lors du débat sur la loi de cohésion sociale ; votre prédécesseur, Madame la ministre, nous avait déjà répondu qu'il fallait une concertation avec la profession : on aurait eu le temps de l'organiser... J'entends vos engagements, mais je prends date.

[L'amendement 14, mis aux voix, n'est pas adopté, non plus que les amendements 6 et 2.](#)

**Mme Martine Billard** - Dans l'accord collectif de mars 2005, les cas de nullité des congés pour vente ont été strictement limités. Mon amendement 33 vise au contraire à rédiger le troisième alinéa de l'article d'une manière conforme à l'arrêt rendu le 5 mai 2004 par la Cour de cassation, qui avait jugé que la moindre irrégularité dans les opérations de vente à la découpe pouvait entraîner cette nullité.

**M. le Rapporteur** - Avis défavorable, pour des raisons que j'expliciterai à propos de l'amendement 9.

[L'amendement 33, repoussé par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet** - Notre amendement 9 vise à supprimer l'adjectif « obligatoires », concernant les dispositions relatives au congé pour vente dont le non-respect peut entraîner la nullité du congé ; faute de quoi les infractions du vendeur aux règles d'information du locataire ne pourraient être sanctionnées de nullité. Il faut que le non-respect de l'un quelconque des éléments de l'accord soit sanctionné.

**M. le Rapporteur** - Avis très défavorable. Nos objectifs sont les mêmes, et je vais essayer de vous en convaincre, en revenant sur votre interprétation de l'arrêt de la Cour de cassation, en date du 5 mai 2004, qui me paraît pour le moins douteuse. En l'espèce, la bailleuse avait été sanctionnée pour ne pas avoir respecté les dispositions obligatoires résultant de l'accord collectif du 9 juin 1998. Reste à déterminer ce qu'est une disposition obligatoire. Si vous reprenez le texte, vous verrez que toutes les dispositions assorties du verbe « devoir », ou écrites au présent de l'indicatif, sont contraignantes, au contraire de celles qui recourent au verbe « pouvoir ».

Je pense que nous sommes bien d'accord sur le fond, et que vous êtes de bonne foi, mais votre amendement va à l'encontre de vos intentions.

**Mme la Ministre déléguée** - Je partage totalement l'avis du rapporteur.

[L'amendement 9, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

**Mme Martine Billard** - L'amendement 34 rectifié vise à inscrire dans la loi les dispositions protectrices de l'accord collectif, et à en étendre le bénéfice aux locataires âgés de plus de 65 ans.

C'est bien de protéger les personnes de plus de 70 ans, mais c'est à 65 ans que l'on arrive à la retraite, et lorsqu'on a été locataire de la Caisse des dépôts ou de la Banque de France, on n'a pas forcément épargné pour acheter un jour son appartement. Si un congé pour vente survient alors au moment de la retraite, pour peu que l'on soit de surcroît en mauvaise santé, il devient presque impossible d'obtenir un prêt ! Quant à se reloger ailleurs, les problèmes financiers sont les mêmes, les bailleurs exigeant en général une caution, et des revenus trois à quatre fois supérieurs au loyer.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet** - Par l'amendement 3, nous souhaitons compléter la proposition de Mme Billard, en étendant le régime protecteur à toutes les personnes en situation de faiblesse ou de grave difficulté, l'accord collectif ne visant que les personnes souffrant d'une incapacité au moins égale à 80 %.

**M. le Rapporteur** - Madame Billard, s'agissant de l'âge, je ne me lancerai pas dans une appréciation de la santé des personnes de 65 ans - il me reste encore quatre ans - mais je vous rappelle que l'âge pris en compte est celui atteint par le locataire en fin de bail ! 70 moins cinq faisant 65, les locataires sont déjà protégés à 65 ans.

Quant à inscrire les dispositions protectrices de l'accord collectif dans la loi, cela ne ferait que compliquer toute éventuelle amélioration du texte, qu'il vaut mieux laisser à la négociation entre les parties prenantes.

Monsieur Le Bouillonnet, surprotéger les locataires risque de rendre le reste du marché locatif beaucoup plus tendu.

Avis défavorable à ces deux amendements.

**Mme la Ministre déléguée** - D'une part, l'accord doit être envisagé dans sa globalité, d'autre part nous venons d'adopter un amendement qui donne une protection supplémentaire de deux ans à l'ensemble du public. Avis défavorable à ces amendements.

**Mme Martine Billard** - Vous prétendez que l'inscription dans la loi de ces dispositions découragerait, du fait de la lourdeur des procédures, toute révision du texte en faveur des locataires, mais si on fixe le seuil à 65

ans, je ne pense pas qu'un accord proposerait 60 ans - la loi serait donc plus protectrice. Par ailleurs, il est bien du devoir du Parlement d'intervenir en cas de crise du logement, comme nos prédécesseurs l'ont fait en 1948.

Finalement, la seule avancée de cette discussion se résume à l'adoption de l'amendement de Mme Aurillac, qui ne suffira pas à nous convaincre de voter ce texte. Vous n'avez pas voulu prendre en compte la nécessité de maintenir un secteur locatif, et au nom des députés Verts, je ne voterai pas ce projet de loi.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet** - C'est vrai, vous n'avez pas voulu protéger correctement les locataires. Imaginez une locataire, âgée, invalide à 70 %, qui conteste devant le tribunal le congé qui vient de lui être donné : on rejettera sa demande, parce qu'elle n'est pas invalide à 80 % ! Et je suis persuadé qu'aucun d'entre vous ne veut en arriver là !

**Mme la Ministre déléguée** - Madame Billard, l'espérance de vie est aujourd'hui de plus de 80 ans.

Pour ce qui est du handicap, il en sera tenu compte si le taux d'invalidité est au moins égal à 80 % et des dispositions ont encore été votées ce matin, qui vont au-delà de celles de l'accord collectif. Ne laissons donc pas accroire que demain de grands invalides ou de grands malades pourraient se retrouver à la rue, car ce n'est pas vrai. (*Interruptions sur les bancs du groupe socialiste*) Il y a deux stratégies : l'une qui consiste à dire que l'on ne va jamais assez loin et au final à ne rien faire, l'autre qui est d'avancer. C'est celle du Gouvernement. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP ; protestations sur les bancs du groupe socialiste*)

[L'amendement 34 rectifié, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

[L'amendement 3, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

[L'article 3 modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

### **APRÈS L'ART. 3**

**Mme Annick Lepetit** - L'amendement 11 tend à instaurer un moratoire sur les ventes à la découpe en portant à quatre mois le délai prévu à l'article L. 211-5 du code de l'urbanisme lorsque le bien vendu est un immeuble indivis ou lorsqu'il s'agit de la première vente consécutive à la mise en copropriété et en disposant qu'à titre transitoire, lorsqu'un l'un ou l'autre de ces types de biens est mis en vente, le locataire pourra, par simple demande formulée dans ce délai de quatre mois, prolonger son délai de préemption jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2006. On ne peut en effet faire l'impasse sur les opérations en cours. Des mesures urgentes s'imposent.

[L'amendement 11, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet** - L'amendement 15 prolonge celui adopté en loi de finances 2005, à notre initiative, ramenant à un an le délai d'exonération des droits de mutation bénéficiant aux personnes utilisant le régime fiscal des marchands de biens en cas de vente à la découpe. Le délai conditionnant l'exonération serait porté à quatre ans lorsqu'un engagement serait pris de ne pas utiliser le congé pour vente et à six ans pour les organismes sociaux s'occupant de redresser les copropriétés en difficulté.

**M. le Rapporteur** - Nous avons déjà longuement débattu de cette question. Avis défavorable.

**Mme la Ministre déléguée** - Avis défavorable.

[L'amendement 15, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

**Mme Annick Lepetit** - L'urgence commande que les nouvelles protections prévues par ce texte, enrichies de nos amendements, s'appliquent le plus tôt possible au plus grand nombre possible de victimes de ventes à la découpe. Doivent donc être concernées aussi les opérations en cours, définies comme celles relatives à un immeuble dans lequel au moins un lot n'a pas fait l'objet d'une vente. Alors que le Gouvernement et sa majorité se disent préoccupés des ventes à la découpe, il serait pour le moins contradictoire de légiférer

aujourd'hui sans tenir compte de la situation de milliers de locataires, pas seulement parisiens, extrêmement inquiets pour leur avenir.

**M. le Rapporteur** - La notion d'opérations en cours est parfaitement définie par la jurisprudence. Cet amendement n'apporterait rien de plus.

**Mme la Ministre déléguée** - Avis défavorable également.

[L'amendement 10, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

**Mme Annick Lepetit** - Les amendements 12, 13 et 16 sont défendus.

[L'amendement 12, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté, non plus que les amendements 13 et 16.](#)

### **EXPLICATIONS DE VOTE**

**Mme Martine Aurillac** - Cette proposition de loi avait pour objet essentiel de porter un coup d'arrêt à la spéculation abusive à laquelle se livrent des intermédiaires en cascade lors de certaines ventes par lots, annoncées le plus souvent sans ménagement aux locataires qui se trouvent dès lors en position d'extrême faiblesse. Il était difficile de parvenir à un équilibre. Tout en conservant au marché immobilier sa fluidité, ce qui est indispensable, et dans le respect des principes constitutionnels, il convenait de trouver des solutions équitables. Les locataires qui peuvent acheter le feront désormais de manière beaucoup plus encadrée et plus transparente, avec un délai de six ans en cas de vente en bloc et droit de préemption en cas de vente par lots. Ceux qui ne peuvent pas acheter, et qui sont, il est vrai, la majorité, bénéficieront de protections accrues et d'un délai de deux ans, que j'ai proposé par voie d'amendement et que l'Assemblée a bien voulu accepter.

Nous sommes parfaitement conscients que ce texte ne résoudra pas à lui seul la crise du logement, qui tient à bien d'autres facteurs. Certains trouveront qu'il va trop loin, d'autres pas assez. Quoi qu'il en soit, je dis amicalement à mes collègues socialistes et verts qu'il ne mérite pas tant d'indignité. En effet, le phénomène des ventes à la découpe n'est pas nouveau. Or, rien n'avait été fait jusqu'à présent. Et si nous ne faisons rien aujourd'hui, la situation des locataires, qu'ils puissent ou non acheter, serait pire.

Nous reste maintenant à espérer, Madame la ministre, que ce texte soit très prochainement inscrit à l'ordre du jour du Sénat afin d'être adopté rapidement. Nous comptons sur votre diligence. Nous espérons également examiner très bientôt la future loi « Habitat pour tous ». Le groupe UMP votera bien entendu cette proposition de loi. *(Applaudissements sur les bancs du groupe UMP)*

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet** - Face à un grave problème, on propose un grand dispositif législatif. Si l'on se contente d'un petit texte, c'est que l'on refuse de régler le problème. Nous nous doutions bien que vous n'aviez pas envie de le régler quand le ministre déclarait, ici et à l'extérieur, que c'était à l'accord collectif de s'appliquer. Nous avons bien compris que vous cherchiez surtout à ne pas déplaire à telle ou telle catégorie de personnes influentes. *(« Scandaleux ! » sur les bancs du groupe UMP)*

Ce petit texte, et disant cela, je ne vous injurie pas, Madame Aurillac, car je reconnais que le texte qui va être aujourd'hui voté n'est plus exactement le vôtre - c'est le rapporteur qui en porte la responsabilité -, ce petit texte, disais-je, n'améliore que très partiellement la situation des locataires qui peuvent acheter, sans leur apporter toutes les garanties nécessaires, et ne règle rien du tout pour la majorité de ceux qui ne peuvent pas acheter. Le délai de deux ans que vous avez fait adopter par voie d'amendement, Madame Aurillac, et qui ne s'appliquera d'ailleurs que dans des conditions très restrictives, ne constitue pas une protection.

On nous renvoie à la navette parlementaire, à l'accord collectif, à la future loi « Habitat pour tous »... Mais pendant ce temps, les congés pour vente pleuvent, et pas seulement dans les beaux quartiers parisiens, je le constate chaque jour moi-même dans ma commune. L'accord collectif de 1998, étendu par M. Besson en 1999, avait vraiment fait diminuer le nombre des ventes à la découpe. Puis le phénomène a repris car ne se livrent plus maintenant à cette pratique les institutionnels, mais des spéculateurs auxquels l'accord ne s'applique pas. Nous nous trouvons dans une situation abracadabrantesque, pour reprendre une expression

chère au Président de la République, puisque vous ne disposez plus des instruments nécessaires pour régler le problème et que vous écartez ceux que nous vous proposons.

Entre les spéculateurs et les locataires qui ne peuvent acheter leur appartement, vous avez choisi !  
(*Protestations sur les bancs du groupe UMP*) Voilà ce à quoi nous venons d'assister...

**M. Jean-Marc Roubaud** - C'est faux !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet** - ...comme ce fut également le cas lorsque, il y a un mois, vous avez refusé d'examiner les articles de notre proposition de loi.

**M. Jean-Marc Roubaud** - Démago !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet** - Parler pendant des mois de concertation sociale pour terminer par un amendement qui annule l'idée même d'accord puisque le ministre, *in fine*, tranchera...

**Mme la Ministre déléguée** - C'est son travail !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet** - ...ce n'est pas faire grand cas des associations de locataires. Nous n'avons décidément pas la même conception du dialogue social et nous voterons bien entendu contre cette proposition.

**Mme la Présidente** - Conformément aux conclusions de la commission, le titre de ce texte est ainsi rédigé :  
« proposition de loi relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble. »

[L'ensemble de la proposition de loi, mis aux voix, est adopté.](#)

**Mme la Ministre déléguée** - Je remercie Mmes et MM. les députés pour la longue et fructueuse discussion que nous avons eue. Monsieur Le Bouillonnet, la situation n'est pas nouvelle : l'accord de 1998 vous paraissait suffisant mais les faits ont montré qu'il n'en était rien. Dès lors, nous avons pris nos responsabilités afin d'éviter la spéculation et de travailler à un équilibre entre les intérêts des investisseurs et ceux des locataires. La proposition comporte notamment des avancées pour les locataires qui souhaitent acquérir leur appartement ou y rester, grâce en particulier à l'amendement 28, 2<sup>e</sup> rectification, de Mme Aurillac accepté par le Gouvernement. Vous, vous n'avez rien fait. Voulez-vous que je vous rappelle les chiffres concernant le logement social...

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet** - Les vrais !

**Mme la Ministre déléguée** - ...et le record historique des années 2000 ? Nous sommes passés de 38 000 à 74 000 logements entre 2000 et 2004.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet** - Ce sont des agréments, sans financement aucun !

**Mme la Ministre déléguée** - Nous, nous menons une politique volontariste, comme en témoigne également notre plan de cohésion sociale. Je comprends que vous soyez gêné. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*)

[La séance, suspendue à 11 heures 20, est reprise à 11 heures 40.](#)

Le Directeur du service  
des comptes rendus analytiques,

**François GEORGE**