

LOGEMENT ET VILLE

Baux

(baux d'habitation - congé pour vente - réglementation)

1181. - 24 juillet 2007. - Reprenant les termes de la question qu'il avait posée le 11 octobre 2005 sous la XII^e législature, demeurée sans réponse, M. Joël Giraud attire l'attention de **Mme la ministre du logement et de la ville** sur l'évolution de la jurisprudence en matière de congé pour vente. Une jurisprudence du 20 septembre 2006, issue de la troisième chambre civile de la Cour de cassation, établit l'absence d'effet efficace des dispositions d'application dans le temps figurant à l'accord collectif du 16 mars 2005 (décret n° 2006-1366 du 10 novembre 2006). Aucune disposition réglementaire ou accord collectif (loi des parties) ne serait en outre, sur le principe, applicable en cas de congé échu. Un autre arrêt rendu le 24 mars 2004 par cette même Chambre avait, déjà, annihilé les termes de l'accord du 9 juin 1998 (décret n° 99-6258 du 22 juillet 1999) sur le même objet. Ainsi, un bailleur peut, sans que la validité d'un congé soit affectée, s'affranchir sur le principe des conditions de mise en œuvre dans le temps figurant aux accords et règlements. Pourtant, ces deux textes précisent expressément leur application immédiate et obligatoire, qu'il s'agisse de l'accord de 1998 applicable « aux opérations en cours », ou de celui du 2005 applicable dès lors que la vente du local à un tiers « est non encore réalisée ». Alors que deux gouvernements, bien que politiquement opposés, ont mis en place des dispositifs juridiques spécifiques et explicites pour les situations les plus inhumaines des ventes à la découpe, afin précisément de prévenir les expulsions issues de contentieux en cours, des milliers de personnes, locataires sans défaut, sont ainsi mises à la rue. Entre l'objet de ces accords destinés à protéger les plus faibles, la volonté politique qui les a fait naître et expliciter, et cette mise en œuvre judiciaire, l'écart est manifestement considérable. Il est donc nécessaire de redonner force à ces accords en les précisant par une mesure réglementaire. Il souhaiterait connaître la mesure, urgente, qui rétablira l'intérêt général en appliquant à tous les processus d'expulsion pour vente à la découpe les accords collectifs de location et décrets existants. -