

11^{ème} salon de LA COPROPRIETE

2005

Ventes à la découpe : suite... 20.06.2005

Après avoir repoussé deux propositions de loi du parti socialiste visant à restreindre les ventes "à la découpe" (mise en vente par lots d'immeubles locatifs en mono-propriété), les députés ont adopté en première lecture une proposition de loi du groupe UMP (1) ; cette adoption intervient curieusement alors que le ministre du logement du dernier gouvernement Raffarin avait annoncé l'inclusion dans la loi "habitat pour tous", alors en préparation, de mesures allant dans le sens d'une meilleure protection des locataires en place qui ne peuvent, en raison de la flambée des prix mettre en œuvre leur droit de préemption ; ces mesures devaient au demeurant s'inspirer de l'accord collectif du 16 mars 2005 que ce même ministre, Marc-Philippe Daubresse, avait réussi à faire signer par 5 représentants de bailleurs et deux organisations de consommateurs et qu'il n'avait pu étendre par décret faute d'avoir obtenu un accord majoritaire des associations de locataires... Il est vrai que depuis le changement de ministre, nous sommes sans nouvelles de ce projet de loi tant annoncé ! L'UMP semble donc avoir voulu prendre le gouvernement de vitesse avec un texte en fait plus contraignant pour les propriétaires (notons que la pression médiatique contre les ventes à la découpe vient autant des milieux des associations de locataires et de l'opposition parlementaire que de l'activisme de locataires aisés organisant la résistance car peu désireux de perdre le bénéfice de loyers devenus avantageux par la durée de l'occupation...). Le texte prévoit notamment que "préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de cinq logements qui ne comporte pas un engagement exprès de l'acquéreur à maintenir chaque local à usage d'habitation occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi à la date de la délivrance du bien sous statut locatif pour une durée au moins égale à six ans, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois, ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe. Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire". Par ailleurs, "quand [un] congé pour vente intervient moins de deux ans avant le terme du bail, la reconduction du bail est de droit, à la demande du locataire, afin de lui permettre, dans tous les cas, de disposer du logement qu'il occupe pendant une durée de deux ans à compter de la notification du congé pour vente". Enfin, en passant, le texte permet

désormais au gouvernement d'étendre par décret les accords collectifs de location sans qu'une majorité d'associations de locataires ne puisse s'y opposer, ce qui aurait évité le camouflet essuyé avec l'accord du 16 mars. Il reste à présent à savoir le sort que réservera au projet de loi le Sénat qui l'a pour le moment renvoyé devant la commission des lois...

(1) voir le dossier législatif