

[Ventes à la découpe Lueur d'espoir](#)

**Des locataires, victimes de ventes à la découpe, ont gagné une petite victoire en première instance.**

Tandis que les opérations de vente à la découpe se poursuivent à un rythme soutenu, les locataires victimes de ces transactions sauvages ne baissent pas les bras. Un couple vient d'obtenir gain de cause contre son « découpeur » en première instance.

Certes, la partie n'est pas encore gagnée. Néanmoins, un récent jugement du tribunal d'instance du III<sup>e</sup> arrondissement de Paris pourrait bien faire tache d'huile au profit d'autres locataires « découpés ». C'est du moins ce qu'espèrent les milliers de personnes qui font aujourd'hui les frais des ventes à la découpe.

Le juge d'instance vient en effet d'annuler les congés pour vente délivrés à un couple de locataires de la résidence des Arquebusiers (III<sup>e</sup> arrondissement de Paris) pour « violation des dispositions de l'accord collectif du 9 juin 1998 » (tribunal d'instance, 6 février 2006). De fait, le texte en question, rendu obligatoire l'année suivante par décret, impose des règles procédurales assez strictes en termes d'information des locataires, notamment pour l'établissement des diagnostics et bilans techniques des immeubles vendus à la découpe. À ce titre, le juge a considéré que le vendeur n'avait pas respecté les modalités de réalisation de ces documents en omettant, contrairement à ce que l'accord impose, de consulter l'association des locataires de l'immeuble.

L'histoire de la résidence des Arquebusiers remonte au 31 juillet 2003, lorsque la société Westbrook rachète en bloc (environ 3 450 euros/m<sup>2</sup>) l'ensemble immobilier. L'année suivante, le nouvel acquéreur décide de vendre les immeubles, appartement par appartement. Confrontés à une alternative peut réjouissante - acheter leur appartement (en moyenne 6 500 euros/m<sup>2</sup>) ou partir - les locataires choisissent la résistance en contestant collectivement la validité des congés ventes. Westbrook assigne alors les époux B. - les premiers dont le bail arrive à échéance - pour faire valider les congés par le tribunal et demander l'expulsion des occupants. Peine perdue, puisque le juge donne raison aux locataires.

**Victoire en demi-teinte**

Pour Benoît Philippi, animateur de l'ACDL (Association des comités de défense des locataires), la portée de ce jugement n'a rien d'anodin : « Cela porte un coup à la crédibilité juridique des opérations en cours ». Ainsi, la décision peut s'étendre aux 45 locataires de la résidence des Arquebusiers, qui ont choisi la résistance collective et contestent la validité des congés ventes depuis le début.

Pour autant, la victoire doit être nuancée. La partie adverse a fait appel et espère bien obtenir gain de cause en deuxième instance. L'argument phare tient au jugement rendu par le tribunal d'instance du VIII<sup>e</sup> arrondissement de Paris, qui relevait en octobre 2005 que l'accord collectif de 1998 « ne prévoit pas de sanction en cas de non-respect de ses dispositions ». Il n'empêche que la Cour de cassation et quelques décisions d'appel semblent aller davantage dans le sens du jugement favorable aux habitants des Arquebusiers. La question est donc loin d'être tranchée.