



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Resiliation

Question écrite n° 948

Texte de la question

M. Jean-Pierre Brard attire l'attention de M. le ministre du logement sur l'utilisation, par les promoteurs marchands de biens, des congés-ventes. En effet, par l'interprétation littérale des textes qu'ils effectuent, ils utilisent opportunément cette possibilité, après avoir acquis un immeuble occupé, pour le libérer, à l'échéance des renouvellements des baux, de tout locataire, avant une revente. De plus en plus fréquemment, les décisions des tribunaux d'instance reculent les congés-ventes donnés par des marchands de biens, considérant que la déchéance du droit de renouvellement ne peut être justifiée par l'ambition de mener à terme une opération immobilière consistant en une rupture de l'équilibre existant entre bailleurs et locataires, suivant en cela l'esprit de la loi de 1989. Il apparaît clairement que les pouvoirs publics doivent intervenir, pour éviter une bataille de jurisprudence qui pourrait laisser sans logement des locataires évacués par le congé-vente. Il lui demande, en conséquence, si un projet de loi sera soumis très prochainement à la représentation nationale, texte visant à interdire clairement tout congé-vente dans le cadre d'une opération spéculative. Une telle disposition permettrait de maintenir, notamment dans la région d'Ile-de-France, un parc de logements sociaux de fait dont les loyers restent modérés.

Texte de la réponse

L'aliénation d'un bien immobilier est, le plus souvent en milieu urbain, soumise au droit de préemption de la commune. Son utilisation est de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'honorable parlementaire. En outre, lorsque le propriétaire donne congé au locataire en fin de bail en vue de vendre le logement, le congé doit respecter les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. En particulier, le congé pour vente vaut offre de vente au locataire. Il n'est pas envisagé de demander au propriétaire qui décide d'aliéner un bien immobilier de justifier des motifs en raison desquels il a pris cette décision. Ce serait, en effet, porter une atteinte grave au droit de propriété.

Données clés

Auteur : [M. Brard Jean-Pierre](#)

Circonscription : - COM

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 948

Rubrique : Baux d'habitation

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 mai 1993, page 1393

Réponse publiée le : 16 août 1993, page 2582