



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 25092

Texte de la question

M. Georges Sarre attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les problèmes posés par les congés-ventes collectifs. Il apparaît en effet que de nombreux propriétaires institutionnels concernés ne respectent pas, notamment dans l'agglomération parisienne, les dispositions du protocole intitulé « Congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation » signé le 9 juin 1998. Par ailleurs, les dispositions prévues par ce protocole paraissent insuffisantes pour garantir la protection des locataires, en particulier lorsqu'un changement de propriétaire intervient. En effet, l'accord en question ne s'appliquant qu'aux personnes morales, les locataires ne sont plus protégés par ce protocole dès lors que les logements ont été acquis par des personnes physiques alors qu'ils sont encore occupés. Par conséquent, il lui demande de fournir rapidement aux députés un bilan permettant d'apprécier à la fois quantitativement l'importance des congés-ventes collectifs engagés sur le territoire national, les principaux problèmes posés par ces procédures en tenant compte des observations des associations de locataires concernées et, enfin, les premiers résultats du protocole de juin 1998. Il rappelle la nécessité de mettre en oeuvre, sur cette base, un dispositif législatif adapté visant à intégrer les congés-ventes collectifs à la politique du logement social et conventionné, mais aussi à protéger de façon sûre et efficace l'ensemble des locataires concernés en leur assurant le maintien dans les lieux ou, en cas d'impossibilité, un relogement dans des conditions similaires, dans le même département ou le même arrondissement dans les communes régies par la loi Paris-Marseille-Lyon du 31 décembre 1982.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire attire l'attention sur la mise en application de l'accord sur les congés collectifs pour vente, signé au sein de la Commission nationale de concertation (CNC), et souhaite qu'il soit procédé à un bilan permettant d'apprécier sur l'ensemble du territoire national l'importance des problèmes rencontrés. L'accord relatif aux congés pour vente par lots négocié et signé le 9 juin 1998, au titre des bailleurs, par la Société centrale immobilière de la Caisse des dépôts et consignations (SCIC), la Fédération française des sociétés d'assurances et la Fédération française des sociétés immobilières et foncières est, depuis le 13 janvier 1999, applicable également à la Fédération des sociétés d'économie mixte et l'Association des propriétaires sociaux, ces deux organisations ayant adhéré à l'accord à cette date. Les litiges liés à l'application du protocole sont, aux termes de l'accord, soumis aux commissions départementales de conciliation du département de situation des logements faisant l'objet des congés pour vente par lots, préalablement à la saisine du juge. Actuellement, une seule commission départementale de conciliation, celle du Val-de-Marne, a été saisie sur une opération de vente. Il apparaît donc prématuré d'établir un premier bilan. Afin de rendre obligatoires les dispositions de l'accord du 9 juin 1998, le Gouvernement a décidé d'engager la procédure d'extension telle qu'elle est définie par l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Un avis a donc été publié au Journal officiel du 24 février 1999, étape nécessaire avant une extension par décret. Le décret en préparation rendra obligatoires les dispositions de l'accord aux logements précisés aux 2e et 3e tirets du 2e alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Ces logements sont ceux appartenant aux sociétés d'économie mixte, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, aux collectivités publiques, aux sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction, aux entreprises d'assurance, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24

septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées, aux sociétés immobilières d'investissement créées en application de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière, aux établissements de crédit et aux filiales de ces organismes autres que celles qui sont elles-mêmes des organismes d'HLM. Par ailleurs, lorsque les logements mis en vente sont acquis par un bailleur personne physique, ce dernier est soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs, il ne peut délivrer un congé au locataire qu'en fin de bail dans les conditions de l'article 15, c'est-à-dire soit pour reprendre ou vendre le logement, soit pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Données clés

Auteur : [M. Georges Sarre](#)

Circonscription : Paris (6^e circonscription) - Radical, Citoyen et Vert

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 25092

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 février 1999, page 729

Réponse publiée le : 3 mai 1999, page 2716