



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 63009

Texte de la question

M. Joël Giraud attire l'attention de Mme la ministre d'État, garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, sur les réactions suscitées par la réponse du 12 août 2008 apportée par son prédécesseur à la question écrite n° 24073 publiée le 3 juin 2008 de Monsieur Pierre-Alain Muet. En effet, les représentants des locataires concernés par les ventes à la découpe ne trouvent aucun réconfort dans les éléments apportés, et expriment leur consternation devant ce qu'ils ressentent comme du cynisme et du mépris visant les plus fragiles et les plus démunis d'entre eux. Quels méthodes et contrôles sont envisagés afin de garantir le respect des textes (article 15 de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, décrets nos 99 628 du 22 juillet 1999 et 2006 1366 du 10 novembre 2006) par la Cour de cassation, afin d'assurer la protection effective des plus faibles en matière de vente à la découpe et le respect des fondements du congé pour vente (réalité de la décision de vendre du bailleur délivrant le congé, exactitude des informations apportées sur les prix et conditions de la vente et exactitude de la date d'effet) ? Les protections expresses inscrites à ces textes ont été bafouées par sa 3e chambre civile qui, sans fondement ni recours, a outrepassé le pouvoir interprétatif constitutionnellement dévolu au juge. Les mécanismes ayant amené cette censure demeurent inexpliqués. Les règles avaient été posées avec précision, et les rédactions de ces textes étaient claires. Mais entre la volonté politique qui les a fait naître et les arrêts des 24 mars 2004, 17 mai 2005 et 20 septembre 2006, la contradiction est flagrante. Aussi, dans un strict souci d'intérêt général, il l'interroge en vue de la mise en place de dispositions contraignantes permettant de garantir de manière structurelle pour l'avenir, s'agissant naturellement de procédures parvenues à leur terme désastreux, le respect des textes législatifs et réglementaires par la Cour de cassation jugeant en matière de vente à la découpe, afin d'éviter de telles violations et les drames humains qui en sont la conséquence. Il l'interroge également sur les moyens qu'elle compte mettre en oeuvre afin de protéger effectivement et immédiatement les plus faibles des locataires découpés, handicapés, âgés, démunis, malades, parfaits payeurs de loyers fixés par le seul marché mais expulsés, et par là-même le plus souvent condamnés à mort, en raison de la censure par cette cour, violant la limite constitutionnelle interprétative de son pouvoir, des protections qui leur étaient expressément destinées et des fondements du congé dit pour vente.

Texte de la réponse

En vertu du principe constitutionnel de séparation des pouvoirs, il n'appartient pas au garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, de remettre en cause les décisions judiciaires ou de donner un avis sur celles-ci. Le congé délivré au preneur d'un local d'habitation est soumis aux dispositions de l'article 15 de la loi n°s 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. La loi n° 2006-685 du 13 juin 2006, relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble, a complété le dispositif existant afin précisément de protéger le locataire, notamment le plus fragile, dans des situations où il pourrait être victime d'opérations de spéculations immobilières. Les dispositions de la loi du 13 juin 2006 ont vocation à régir les situations intervenues depuis son entrée en vigueur et n'ont pas d'effet rétroactif. Depuis l'adoption de cette loi, le locataire bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente globale d'un immeuble, assimilé à la vente par appartements. Les communes ont également la possibilité d'exercer leur droit de préemption pour assurer le

maintien dans les lieux des locataires, en application de l'article L. 210-2 du code de l'urbanisme. L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 a été complété pour instituer l'annulation du congé pour vente lorsque l'une des obligations d'un accord collectif conclu au sein de la commission nationale de concertation ou d'une commission spécialisée des rapports locatifs n'est pas respectée. Enfin, le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation du contrat de bail en cours est frappé de nullité de plein droit. Ce dispositif législatif permet d'assurer un équilibre entre les droits des propriétaires et ceux des locataires, et de protéger les plus vulnérables.

Données clés

Auteur : [M. Joël Giraud](#)

Circonscription : Hautes-Alpes (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 63009

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Justice et libertés (garde des sceaux)

Ministère attributaire : Justice et libertés

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 novembre 2009, page 10564

Réponse publiée le : 8 février 2011, page 1318