



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

multipropriété

Question écrite n° 29172

Texte de la question

Mme Seybah Dagoma attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la pratique des « ventes à la découpe ». Ces derniers mois, ces opérations spéculatives de liquidation du parc locatif privé se sont multipliées à Paris et dans de nombreuses grandes villes, où elles détruisent la mixité sociale et rendent l'accès au logement encore plus difficile dans des zones déjà sous tension. Bien souvent, ces ventes à la découpe, conduites principalement par des sociétés « marchandes de biens » sans autre impératif que de rendement financier spéculatif, sont un véritable drame social pour les nombreux locataires, souvent issus des catégories populaires et moyennes, qui les subissent. En effet, malgré la loi Aurillac et l'accord collectif relatif aux congés pour vente du 16 mars 2005, les locataires de ces immeubles découpés n'ont en réalité pas d'autre choix que de racheter leur logement à un prix souvent très élevé, dans les six mois du lancement de l'opération ou de se savoir expulsable au plus tard dans les six ans, par le « découpeur » ou l'investisseur individuel qui rachète le logement occupé. Paris et les grandes métropoles subissent les conséquences de ces opérations immobilières spéculatives. L'inexistence d'un « permis de diviser », en particulier dans les secteurs tendus, prive préfets et collectivités locales d'un outil efficace pour lutter contre les dérives spéculatives et la disparition du parc locatif privé. Une telle autorisation ne devrait être délivrée que sous certaines conditions techniques (habitabilité, salubrité, sécurité, performances environnementales, accessibilité...) mais surtout en contrepartie de garanties de maintien locatif de longue durée, pour les locataires en place, et de mixité sociale dans l'immeuble. Aussi, face à ce constat, elle lui demande quels dispositifs de renforcement des droits des locataires et de lutte contre ces opérations qui vont à l'encontre des priorités en matière de logement, le Gouvernement compte prendre, notamment dans le cadre du futur projet de loi sur le logement.

Texte de la réponse

Plusieurs mesures ont été prises afin d'organiser les ventes par lots dans les grands ensembles immobiliers. Outre des accords collectifs conclus en 1998 et 2005 dans le cadre de la Commission nationale de concertation, qui ont notamment permis de renforcer l'information individuelle des locataires, la loi du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente a instauré au bénéfice du locataire un droit de préemption en cas de vente globale d'un immeuble, assimilée à la vente par appartements. Cette loi a également élargi l'exercice du droit de préemption de la commune, créé une protection particulière du locataire en fin de bail ainsi que des sanctions en cas de non respect des obligations issues des accords collectifs. Si ce dispositif mérite d'être amélioré en vue d'assurer une meilleure protection des locataires en place, qui ne peuvent faute de moyens suffisants exercer leur droit de préemption, cette protection doit néanmoins s'articuler avec les exigences constitutionnelles liées au respect du droit de propriété. Or, soumettre à l'obtention d'un permis de diviser, délivré par une autorité administrative, la possibilité pour le propriétaire d'un immeuble de vendre son bien à la découpe pourrait être considéré comme une atteinte excessive au droit de propriété. De même, imposer à un propriétaire privé, de vendre un bien en garantissant au locataire en place le maintien dans les lieux sans limitation de durée serait susceptible d'être contraire au droit de propriété non seulement du vendeur mais encore de l'acquéreur. A l'issue d'une large concertation, le projet de loi pour l'accès au logement

et à un urbanisme rénové, en cours d'examen au Parlement, prévoit de modifier l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989, afin d'élargir le champ d'application de la législation relative à la vente à la découpe et pour inclure dans la procédure les immeubles dès lors qu'ils sont vendus par lot de plus de 5 logements, au lieu de 10 actuellement. En élargissant le champ d'application des dispositions protectrices, cette modification contribuera à renforcer les droits des locataires.

Données clés

Auteur : [Mme Seybah Dagoma](#)

Circonscription : Paris (5^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29172

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 juin 2013](#), page 6012

Réponse publiée au JO le : [19 novembre 2013](#), page 12133