

Protection des locataires lors de « la vente à la découpe » Point sur les accords collectifs de location du 9 juin 1998 et du 16 mars 2005 en matière de nullité

Les accords collectifs du 9 juin 1998 et du 16 mars 2005 imposent au propriétaire qui entend vendre plus de dix logements dans un même immeuble de respecter une procédure qui comporte deux phases bien distinctes. En amont de la phase de préemption, le propriétaire doit commencer par informer les locataires, mais également les associations de locataires si elles existent. S'ajoute à cela un dispositif de protection des locataires, particulièrement à l'égard de ceux qui ne peuvent pas acheter.

Pour mettre fin aux difficultés résultant de ce que l'accord de 1998 n'avait prévu aucune sanction en cas d'irrespect des règles édictées, l'accord de 2005 est venu combler ce vide en consacrant expressément la nullité.

SANCTION DE L'IRRESPECT DE L'ACCORD COLLECTIF DE LOCATION DU 9 JUIN 1998

Un texte silencieux ne précisant pas le régime de nullité

L'accord de 1998 ne mentionne aucune sanction applicable en cas d'irrespect de la procédure imposée par l'accord.

Dans les faits, la jurisprudence a été favorable à la nullité. En effet, la 6^{ème} Chambre de la Cour d'appel de Paris a annulé de nombreux congés pour les raisons suivantes, comme par exemple :

- informations insuffisantes données sur l'état de l'immeuble, *CA Paris, 6^o ch sect C, 18 septembre 2007*;
- la réunion d'information n'a pas eu lieu ou n'a pas été associée à cette procédure les associations de locataires *CA Paris, 6^o ch, sect C, 19 février 2008*.

La Cour de cassation est venue par la suite, préciser expressément sa position en matière de nullité.

La position claire de la Cour de la cassation en matière de nullité

Dans un **arrêt de principe**, la Cour de cassation indique « (...) à bon droit, que les modalités de réalisation de diagnostics et bilans techniques devaient, aux termes des dispositions d'ordre public du paragraphe 2.2 de l'accord du 9 juin 1998, faire l'objet d'un examen par le bailleur et les associations de locataires, et constaté qu'un tel examen n'avait pas eu lieu, la cour d'appel en a exactement déduit la nullité des congés pour vendre et celle des offres de vente notifiées aux preneurs ». *Cour de cassation, 20 février 2008, société Gramont c/Benacom n° 06-21.122*.

La Cour de cassation s'appuie sur le caractère "d'ordre public" de l'accord collectif de 1998 pour confirmer l'annulation des congés, mais également de l'offre de vente notifiées aux preneurs.

SANCTION DE L'IRRESPECT DE L'ACCORD COLLECTIF DU 16 MARS 2005

Les cas précis de nullité du congé pour vendre envisagés

L'accord de 2005 a comblé le vide laissé par l'accord collectif de 1998 en prévoyant expressément que le « non-respect des dispositions prévues aux paragraphes 3.2, 3.3, 4.1 à 4.4 de l'accord entraîne de plein droit la nullité du congé pour vendre ».

- les cas de prorogation du bail ;
- les cas de vente à une personne liée au locataire ;
- les cas de renouvellement du bail ;
- les cas de relogement du locataire ».

Quid de la nullité de l'offre de vente ?

Peut-on appliquer la jurisprudence de la Cour de cassation (*Cass. 3^e Civ, le 20 février 2008*) s'appuyant sur la notion « d'ordre public », article 2-2 de l'accord de 1998, pour confirmer l'annulation des congés ET offres de ventes notifiées aux preneurs ? La Cour a estimé que c'est l'ensemble de la procédure, y compris donc l'offre de vente qui était viciée par irrégularité commise. Le locataire qui n'a pas été informé ou n'a pas eu le temps nécessaire à la réflexion ne peut pas prendre une décision éclairée, d'où la nullité de l'offre. Il est pourtant encore incertain que l'annulation globale de l'opération sera systématiquement prononcée par les juges.

Rappels :

Aucune sanction n'est, en revanche, prévue pour le cas où d'autres dispositions de l'accord de 2005 ne sont pas respectées, notamment celles organisant l'information des locataires.

Cependant, la loi « Aurillac » du 13 juin 2006 est venue étendre les sanctions à d'autres dispositions de l'accord de 2005 non visées.

En effet, elle pourrait permettre de sanctionner par la nullité un congé délivré en violation des modalités d'information des locataires ou de toute autre règle prévue par l'accord de 2005.

La question de la nullité de l'offre reste cependant posée, dès lors que cette sanction n'est envisagée ni par l'accord, ni par l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989.

A Noter :

A l'heure actuelle, la jurisprudence devra choisir entre étendre la solution admise par la Cour de cassation à propos de l'accord de 1998 ou, au contraire, s'en tenir littéralement aux textes.

Département opérations immobilières

Vianney RIVIÈRE
Avocat associé-gérant

Olivier DENIS
Avocat associé

Emmanuelle POUTS SAINT GERMÉ
Avocat associé

Claire BRUSSEAU
Master II droit de l'urbanisme

Clémence MARRAUD des GROTTES
Master II droit de l'urbanisme

Contact: epsg@riviereavocats.com