

ASSEMBLEE NATIONALE

14 juin 2005

**DROIT DE PRÉEMPTION DES LOCATAIRES EN CAS DE VENTE D'UN IMMEUBLE -
(n° 2364)**

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 33

présenté par
Mme Billard, MM. Yves Cochet et Mamère

ARTICLE 3

Rédiger ainsi le dernier alinéa de cet article :

« En outre, le non respect de l'une quelconque des dispositions d'un accord conclu en application de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, relatif au congé pour vente et rendu obligatoire par décret, entraîne la nullité de ce congé. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La Cour de Cassation avait jugé le 5 mai 2004 que la moindre irrégularité dans l'ensemble du bloc législatif, mais aussi conventionnel, dans les opérations des ventes à la découpe, pouvait entraîner la nullité des congés pour vente décidés par les intermédiaires à l'encontre des locataires.

A l'inverse, dans le nouvel accord collectif de mars 2005, les cas de nullité sont maintenant strictement limités aux cas particuliers des points 3.2, 3.3, 4.1 à 4.4. (âge, santé, ressources...). Cette nouvelle rédaction peut remettre en cause la décision de la Cour de Cassation et le non respect des obligations collectives d'information des locataires et des associations ne serait plus sanctionnable par une nullité des congés. Cette rédaction incitera à détourner les « procédures d'information et de concertation » des accords collectifs (de 1998 et de 2005), en contradiction avec l'introduction parallèle d'amendes civiles pour non-respect de l'accord, à l'article 2.

L'amendement vise à garantir que toute violation de l'accord, dès lors qu'il a été rendu obligatoire par décret, peut justifier la nullité du congé.