



Les expulsions locatives motivées par un congé pour vente

La procédure du congé pour vente est inscrite dans l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dont on s'accorde à dire qu'il est un texte d'équilibre entre deux droits aussi fondamentaux que le droit de propriété et le droit au logement.

La procédure du congé pour vente garante du principe d'équilibre

En vertu de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, seule la délivrance d'un congé six mois au moins avant l'échéance du bail est susceptible de mettre fin au contrat de location.

Le congé pour vente ouvre au locataire un droit de préemption et sa validité est, en outre, subordonnée à la condition qu'une offre de relogement soit faite au locataire lorsque celui-ci est âgé de plus de soixante-dix ans et ne dispose pas de ressources supérieures à une fois et demi le SMIC.

Il s'agit là de dispositions d'ordre public qui s'appliquent aussi bien en cas de ventes par lots qu'en cas de vente d'un seul logement.

Cet ensemble de règles s'inscrit dans le principe d'équilibre sur lequel reposent aujourd'hui les rapports locatifs. En effet, il garantit à chaque locataire, lors de toute opération de vente, un droit de priorité pour acheter le logement qu'il occupe et il assure une protection renforcée des locataires âgés les plus modestes, tout en respectant le droit de chaque propriétaire à disposer librement de son bien.

Cependant, depuis plusieurs années, il semblerait que l'objet de la procédure du congé pour vente

soit détourné par un certain nombre de *bailleurs spéculateurs*.

La procédure du congé pour vente détournée par les bailleurs spéculateurs

La procédure du congé pour vente est détournée dans le cadre d'opérations de division d'immeubles en vue de leur vente par appartements.

En effet, de plus en plus d'immeubles sont achetés par des bailleurs personnes morales dans le seul but de les revendre par lots rapidement et bien plus cher que leur prix d'acquisition car achetés occupés ils sont revendus libres de toute occupation !

Ces opérations immobilières sont réalisées par des bailleurs institutionnels ou des sociétés commerciales qui poursuivent des objectifs de spéculation et de rentabilité.

Le congé pour vente est devenu un des outils de prédilection de ces *bailleurs spéculateurs* afin de mettre hors de leur logement de « parfaits locataires » qui ne peuvent tout simplement pas devenir propriétaires.

Mais penser que le congé pour vente est utilisé que par ces seuls bailleurs institutionnels en soif d'argent, revient à ignorer l'augmentation des contentieux judiciaires relatifs au congé pour vente.

Les conséquences directes des congés pour vente : les expulsions locatives

Le nombre de conflits relatifs aux congés portés devant les tribunaux ne cesse d'augmenter.

Pour exemple : en 2006, 367 litiges contre 144 en 2005 exposés devant le juge de proximité et le

Tribunal d'instance de Montpellier ont porté sur la demande de validité du congé délivré par le propriétaire à son locataire¹. Et la conséquence directe de cet engouement pour la résiliation judiciaire des baux d'habitation, suite à la délivrance d'un congé pour vente, est de nombreuses expulsions locatives dans le parc privé.

Ces expulsions locatives sont d'autant plus dramatiques qu'elles touchent des locataires de bonne foi, auxquels aucun défaut de paiement ou d'entretien du logement n'est reproché. Ces locataires, frappés brutalement par ces congés, ont souvent des revenus moyens et ne peuvent pas accéder à la propriété.

Ces congés pour un motif de vente sont plus particulièrement inquiétants qu'ils concernent deux types de bailleurs.

D'une part, dans bien des cas, les bailleurs qui délivrent un congé pour vente sont des personnes physiques qui, à l'inverse des *bailleurs spéculateurs*, ne possèdent pas de nombreux logements loués. Mais parce que ces propriétaires bailleurs privés rencontrent de plus en plus de difficultés économiques, ils ne peuvent pas attendre de mettre en vente leur bien à l'occasion de départs spontanés des locataires.

Dans ce cadre, le congé pour vente est particulièrement lourd de conséquences humaines : les bailleurs sont désolés de devoir en arriver à de telles décisions et les locataires ne peuvent comprendre et accepter ce choix de mise en vente. De nombreux conflits locatifs peuvent éclater au moment de la délivrance du congé.

D'autre part, certains bailleurs optent pour la procédure du congé pour vente afin de contourner la Loi. Le marché locatif est de plus en plus difficile et il n'a cessé d'alimenter *les congés pour vente frauduleux*. La majeure partie de la demande de logement non satisfaite est constituée de ménages disposant de faibles revenus ou en situation de précarité sociale et financière pour lesquels l'offre locative privée n'apporte pas de

solution adaptée. L'offre locative sociale demeure insuffisante pour répondre à une demande persistante provenant des ménages les moins solvables. Certaines communes sont des secteurs à forte attraction touristique qui connaissent un déficit de l'offre locative permanente au profit de la location saisonnière plus rémunératrice. Les loyers ne cessent d'augmenter. De telle sorte que dans ce contexte économique, certains propriétaires bailleurs n'hésitent plus à délivrer des congés à leurs locataires dans le but de relouer leur logement plus cher.

Dans ces cas, le locataire n'a pas d'autre choix que de quitter son lieu de vie. Mais une fois que le locataire a libéré son logement, comment peut-il vérifier si le motif du congé a été respecté ?

Le juge n'exerce aucun contrôle préalable sur la réalité de l'intention du bailleur de vendre son logement, mais va contrôler *a posteriori* que la vente a bien eu lieu et va, le cas échéant, sanctionner les congés frauduleux. On peut reprocher le fait que la validité du congé ne soit pas subordonnée à un contrôle préalable. Il appartient toutefois au juge, lorsque cela lui est demandé, de rechercher l'existence d'une fraude en fonction du comportement du bailleur après le départ du locataire.

Quelques exemples de contrôle du juge *a posteriori*

- Prix abusif :

Le bailleur est libre de déterminer le prix de vente qu'il souhaite². En l'absence de manœuvre illicite, le désir du propriétaire de réaliser une plus-value n'est en effet pas répréhensible³.

Cependant, la pratique consistant à arrêter un prix volontairement dissuasif dans l'intention évidente d'empêcher le locataire d'exercer son droit de préemption constitue une fraude affectant l'acte

² Cass. 3^{ème} civ., 7 février 1996, Ann. Loyers 1996, p. 1378.

³ Cass. 3^{ème} civ., 19 avril 2000, Bull. civ. III, n°81 ; JCP 2000, IV, n°1918.

¹ Statistiques comparées des litiges en matière de baux d'habitation et professionnels (non commerciaux), Tribunal d'Instance de Montpellier.

juridique et justifiant son annulation⁴. La preuve de l'intention frauduleuse du bailleur doit alors être établie puisque la fraude ne se présume pas⁵.

Mais à partir de quand un prix est-il frauduleux ?

Tout est affaire de circonstances, les juges du fond appréciant souverainement l'intention frauduleuse du bailleur. Les magistrats seront d'autant plus vigilants que le bailleur est un professionnel.

Il a ainsi été jugé que le prix fixé à un montant correspondant au double de l'état du marché était frauduleux dès lors que le propriétaire était un marchand de biens ayant acquis l'immeuble entier dans le but de le vider de ses occupants et de revendre les logements rapidement, libres de toute occupation⁶.

Dans le même ordre d'idées, un agent immobilier, qui connaît le prix du marché doit être sanctionné s'il propose un prix supérieur à 40 % de l'estimation d'un expert⁷. En revanche, il a été jugé qu'un prix correspondant à 112 % de l'estimation de l'expert n'est pas frauduleux⁸.

- Relocation :

Si l'article 15-II de la loi de 1989 n'interdit pas au bailleur de renoncer à vendre son logement et de décider, finalement, de le louer, ce n'est que dans la mesure où ce revirement est exempt de fraude.

Il a par exemple été jugé que le délai de six mois écoulé entre la signature du mandat de vente et la conclusion du nouveau contrat de location attestait suffisamment que le bailleur a eu l'intention de se séparer de son bien⁹.

L'absence de démarches sérieuses pour trouver un acquéreur sera, par ailleurs, un élément que les magistrats retiendront¹⁰.

Quelles sanctions pour un congé pour vente frauduleux ?

Si plusieurs sanctions sont juridiquement envisageables, en pratique, celle prononcée sera l'allocation de dommages et intérêts¹¹.

La réintégration du locataire ne sera, quant à elle, jamais prononcée !

Elodie Barbieri
Juriste à Adages/Maison du Logement,
Montpellier

Jurislogement est né de l'association de juristes professionnels convaincus que la recherche d'une meilleure mise en oeuvre du droit au logement doit aussi passer par une recherche juridique. Devant la multitude de sujets de droit qui concerne le logement, ils ont décidé de partager leurs connaissances dans le domaine du logement, de l'hébergement, de la santé, des discriminations, du droit des étrangers...

Jurislogement est un lieu d'échange et de construction juridique au service du Logement, Droit de l'Homme.

⁴ Cass. 3^{ème} civ., 5 juillet 1995, D. 1996, Somm. P. 373 obsv. CRDP. CA Versailles, 1^{er} juin 2001, D. 2001, IR p.2721.

⁵ Cass. 3^{ème} civ. 7 mai 2002, Administrer janvier 2003, p. 43. CA Toulouse, 29 août 1996, Loyers et copr. 1997, n°43.

⁶ CA Paris, 16 sept. 1993, D. 1993, IR p.221.

⁷ CA Paris, 20 nov. 1997, Rev. Loyers 1998, p.195, obs. G. A.

⁸ Cass. 3^{ème} civ., 7 oct. 1998, JCP 1998, IV, n°33243.

⁹ CA Rennes, 30 oct. 1997, RD imm. 1999, p.157.

¹⁰ Cass. 3^{ème} civ., 15 mars 2000, AJDI 2000, p.557, Administrer mars 2001, p. 38.

¹¹ CA Paris, 16 octobre 1996, D. 1997, Somm. p.266.

