

*Direction générale de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction*

Accord collectif de location relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation, rendu obligatoire par le décret n° 99-628 du 22 juillet 1999 paru au *Journal officiel* du 23 juillet 1999 et au *Bulletin officiel* 99-14 du 10 août 1999, en application de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière

NOR : EQUU9900577D

Préambule

Sollicitées par M. Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement, au sujet des congés pour vente intervenus dans le patrimoine locatif des propriétaires visés principalement au troisième tiret du deuxième alinéa de l'article 41 *ter* de la loi du 23 décembre 1986, les organisations nationales représentant notamment ces derniers :

- la Société centrale immobilière de la caisse des dépôts ;
- la Fédération française des sociétés d'assurances ;
- la Fédération des sociétés immobilières et foncières,

et les organisations nationales de locataires :

- la Confédération nationale du logement ;
- la Confédération générale du logement ;
- la Confédération syndicale des familles ;
- la Confédération syndicale du cadre de vie ;
- l'Association force ouvrière consommateurs,

se sont rencontrées au sein de la Commission nationale de concertation instituée par la loi, sous la présidence de M. Pierre Zémor.

Dans un esprit de conciliation, les partenaires ont recherché des solutions permettant de respecter les règles fondamentales du droit des personnes physiques et morales ainsi que le principe d'équilibre entre propriétaires et locataires établi par le législateur dans la loi du 6 juillet 1989 relative aux relations entre bailleurs et locataires.

Compte tenu de l'évolution de notre société et des problèmes rencontrés, ils ont décidé de contribuer à l'amélioration de cet équilibre par une négociation contractuelle. Ils ont en particulier retenu qu'une information préalable pouvait favoriser un climat plus serein entre locataires et bailleur vendeur, et permettre d'aboutir à des conditions plus satisfaisantes de transactions.

Les organisations participant à la négociation demandent que cet accord soit étendu à tous les bailleurs mettant en vente plus de dix logements dans un même ensemble immobilier, à l'exception des ventes visées aux articles L. 443-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

L'accord porte sur les points suivants :

1. Procédure d'information des locataires et des associations

1.1. Préalablement à la décision d'un bailleur de mettre en vente par lots plus de dix logements dans un même immeuble, celui-ci informe de son intention les associations de locataires représentatives au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986

A ce stade, le bailleur et les représentants des associations de locataires examinent notamment les modalités de l'information future des locataires.

A défaut d'association de locataires représentative, le bailleur apprécie l'intérêt d'informer les locataires le plus tôt possible en fonction des données qu'il peut alors fournir pour répondre aux interrogations suscitées.

1.2. Une fois que le bailleur est prêt à rendre publique l'intention de vendre, une information est donnée à tous les locataires concernés, quelle que soit la date d'expiration de leur bail respectif

Elle consiste au moins en une réunion à laquelle sont invités les locataires et leurs associations au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986. Une documentation dans une forme accessible est utile à ce stade.

Le bailleur confirme par écrit à chaque locataire les modalités envisagées pour la vente. Il complète l'information générale par une information particulière destinée aux locataires, susceptibles de se porter acquéreurs, en soulignant que cette information est donnée par le bailleur à titre indicatif et ne constitue pas une offre de vente.

A compter de cette confirmation, le bailleur respectera un délai de 3 mois avant d'envoyer aux locataires l'offre de vente prévue à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975.

Une fois notifiée l'offre de vente, le congé pour vente peut être envoyé conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Par ailleurs, une information est donnée au maire de la commune ou de l'arrondissement du siège de l'immeuble dès la décision de vente.

2. Contenu de l'information

2.1. Information générale

L'information générale rappelle les dispositions de la loi sur l'offre de vente.

Elle porte également, dans un langage approprié, sur :

- les phases importantes de l'opération de vente et les droits respectifs des locataires et des propriétaires, tels que définis par la loi et le présent accord ;
- les règles générales de fonctionnement des copropriétés, ainsi que la nature et le niveau des charges particulières aux copropriétaires par rapport à ceux des charges locatives ;
- les conditions de crédit du moment, telles que connues et proposées par plusieurs établissements financiers, ainsi que la possibilité de recourir aux prêts du 1 % logement ;
- les prix moyens au mètre carré au moment de la mise en vente, avec le cas échéant les critères de différenciation des prix entre les logements, et le ou les avantages éventuellement accordés aux locataires (pour une période de 6 mois) par rapport aux acquéreurs extérieurs, en particulier en fonction de l'ancienneté du locataire dans les lieux et de la durée du bail restant à courir ;
- l'information par le bailleur des possibilités de relogement, par location ou accession, notamment dans son propre parc.

2.2. Information sur l'état de l'immeuble et sur les travaux

Les modalités de réalisation de diagnostics et bilans techniques sont examinées entre le bailleur et les associations de locataires représentatives au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986. En l'absence d'associations de locataires représentatives, un état de l'immeuble doit être établi.

Les diagnostics et bilans techniques peuvent être effectués par des organismes spécialisés d'expertise technique. Ils portent sur les éléments essentiels du bâti, les équipements communs et de sécurité susceptibles d'entraîner des dépenses importantes pour les futurs copropriétaires dans les années qui suivront la vente. Il s'agit en particulier du clos, du couvert, de l'isolation thermique, des conduites et canalisations collectives, des équipements de chauffage collectif, des ascenseurs, de la sécurité en matière d'incendie.

Les diagnostics et bilans sont mis dès que possible à disposition des locataires et, en tout état de cause, leur sont communiqués avec l'offre de vente prévue à l'article 10 de la loi du 10 décembre 1975. Le propriétaire s'assure que ces documents sont aisément lisibles, et peut sinon demander une version simplifiée aux auteurs des diagnostics et bilans.

Le propriétaire fait la récapitulation des travaux réalisés dans les parties communes les cinq dernières années et des coûts exposés. Il fournit une liste des travaux qu'il serait souhaitable d'entreprendre à court et moyen terme. Il indique éventuellement quelle partie de ces derniers il serait prêt à prendre en charge avant la première vente.

2.3. Information individuelle

Dans l'information écrite adressée au locataire, qui reprend les informations générales, est joint l'état descriptif de division de l'immeuble pour les lots le concernant ainsi qu'une fiche individuelle précisant le prix du logement.

Par ailleurs, le locataire pourra évoquer avec le bailleur l'état des parties privatives des lots concernés.

Dans la mesure du possible, l'information diffusée aux personnes susceptibles d'être protégées à raison de leur situation difficile prend une forme personnalisée et leur rappelle notamment leurs droits. Une enquête préalable auprès des locataires peut s'avérer utile à cet effet.

2.4. Règlement de copropriété

La possibilité de consulter le futur règlement de copropriété est annoncée dès qu'elle est matériellement possible.

2.5. Contrats de prestation de service

Après l'information générale visée au 1.2, l'ensemble des contrats de prestation de service liés à l'exploitation de l'immeuble est consultable, à leur demande, par les associations de locataires représentatives.

3. Conditions destinées à faciliter les opérations

3.1. Pour faciliter la réalisation de la vente ou les conditions de son départ, le locataire, dont la durée du bail restant à courir est inférieure à 30 mois à compter de la date de l'offre de vente prévue à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, peut demander au bailleur une prorogation du droit d'occupation de son logement. Cette demande peut être présentée lorsque l'obtention d'un prêt, la vente d'un bien immobilier, le départ à la retraite, une mutation professionnelle ou toute autre circonstance dûment justifiée nécessite un délai supplémentaire

Ce délai supplémentaire est accordé sur justification par le bailleur. Il peut permettre de porter à 30 mois la durée d'occupation du logement.

Le bailleur confirme son accord par écrit au plus tard quatre mois avant la date d'expiration du bail.

Le groupe propose au gouvernement une modification législative clarifiant les relations entre le bailleur et l'occupant maintenu dans son logement au-delà de l'expiration du bail (*voir proposition point 7, annexe I*).

3.2. Les personnes ne pouvant acquérir leur logement peuvent proposer au bailleur, comme acquéreur, leur conjoint ou concubin notoire vivant avec elles depuis au moins un an à la date de l'offre de vente, un ascendant ou un descendant

Cet acquéreur bénéficie des mêmes conditions de vente et de délai que celles proposées au locataire.

Le groupe appelle l'attention du gouvernement sur le problème du versement des aides au logement dont le bénéfice est suspendu lorsque le logement est acquis par un ascendant ou un descendant.

En vue de développer une offre locative diversifiée, le groupe appelle l'attention du gouvernement sur la nécessité de prévoir des financements favorisant des acquisitions par les bailleurs sociaux et permettant ainsi le maintien dans les lieux des locataires avec des loyers à un niveau supportable.

4. Traitement des cas particuliers

4.1. Lorsque le locataire ne se porte pas acquéreur de son logement et qu'il justifie d'un revenu inférieur à 80 % du plafond de ressources PLI en vigueur (voir point 7, annexe III), le congé ne peut lui être délivré sans une proposition de relogement compatible avec ses besoins et situé, si cela est souhaité par le locataire et dans la mesure du possible pour le bailleur, dans une commune ou un quartier voisin du lieu de résidence du locataire

Le bailleur propose notamment et en priorité au locataire les logements qui deviennent vacants dans son parc et qui ne font pas l'objet d'un droit de réservation. Dans ce cas le loyer du logement proposé bénéficie par rapport aux loyers de relocation d'une remise en pourcentage égale à celle dont bénéficie le locataire dans son logement actuel. Le loyer résultant ne peut cependant être supérieur au loyer moyen pratiqué pour un logement comparable dans la même zone géographique.

4.2. Lorsqu'un locataire ne peut se porter acquéreur de son logement et qu'il ne peut déménager en raison de son âge supérieur à 70 ans, de son état de santé présentant un caractère de gravité reconnue, d'un handicap physique ou d'une dépendance psychologique établie, ou de sa situation dûment justifiée, son bail est renouvelé

5. Procédures de conciliation et contentieuse

5.1. Les partenaires conviennent de faire appel à la conciliation avant qu'un conflit entre un bailleur et un locataire, relatif à une ou plusieurs dispositions des points 3 et 4 du présent accord, ne soit porté devant une juridiction

Le groupe propose au gouvernement d'élargir la compétence des commissions départementales de conciliation (*voir point 7, annexe II*).

5.2. L'avis de l'instance de conciliation ou les avis des collègues en cas de divergence sont obligatoirement transmis au juge au cas où le conflit est porté devant celui-ci, accompagnés des motivations précises de ces avis

6. Durée de l'accord et période transitoire

6.1. Pour les opérations en cours, les bailleurs s'engagent à examiner les dossiers au cas par cas et à mettre en œuvre les dispositions du présent accord, en particulier les points 4.1 et 4.2, en tenant compte de l'état d'avancement des opérations

6.2. En ce qui concerne l'instance de conciliation, dans l'attente de la modification législative souhaitée (voir point 7, annexe 2), elle est composée paritairément par les signataires du présent accord

6.3. Le présent accord est conclu pour une durée de un an, reconductible par tacite reconduction, sauf dénonciation six mois avant l'échéance par une des parties signataires auprès du président de la Commission nationale de concertation

La durée de l'accord est modifiée soit lors de l'extension de l'accord demandée dans le préambule, soit en cas d'intervention de dispositions législatives ou réglementaires.

7. Annexes

I. - Proposition de modification législative créant un article 11 *bis* dans la loi du 6 juillet 1989.

II. - Proposition de modification de l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989.

III. - Plafonds de ressources PLI.

Fait à Paris, le 9 juin 1998.

Pour les organisations nationales représentant les bailleurs des secteurs II et III :

La société centrale immobilière de la Caisse des dépôts (SCIC) ;

La fédération française des sociétés d'assurances (FFSA) ;

La fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF).

Pour les organisations nationales représentant les locataires :

La confédération générale du logement (CGL) ;

La confédération syndicale des familles (CSF) ;

La confédération syndicale du cadre de vie (CSCV) ;

L'association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Organisations nationales représentant les bailleurs des secteurs II et III ayant adhéré à l'accord le 19 janvier 1999 :

La fédération nationale des sociétés d'économie mixte (FNSEM) ;
L'association des propriétaires sociaux (APS).

ANNEXES I ET II
PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS LÉGISLATIVES
1. **Proposition mentionnée au point 3.1 de l'accord**

« Il est inséré dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 un article 11 *bis* ainsi rédigé :

Art. 11 bis. – Quand un congé pour vente conforme aux dispositions de l'article 15 est délivré par un bailleur dans le cadre d'une vente par lots, le bail peut être renouvelé pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10.

Le nouveau contrat est établi par écrit avant l'expiration du bail. A l'expiration de la durée du contrat, celui-ci est résilié de plein droit. »

2. **Proposition mentionnée au point 5.1 de l'accord**

« Après le premier alinéa de l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La commission départementale de conciliation est également compétente pour les litiges résultant d'un accord national signé en application de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, lorsque l'accord prévoit le recours à la conciliation. »

ANNEXE III
PLAFONDS DE RESSOURCES PLI
(EN VIGUEUR AU 1^{er} JANVIER 1998)

NOMBRE de personnes du ménage	PARIS	ZONE centrale Ile-de- France (1)	RESTE DE l'Ile-de-France	AUTRES régions
1	174 570	154 032	128 360	102 688
2	246 452	215 645	184 839	143 763
3	318 333	266 989	236 183	174 570
4	379 946	318 333	266 989	210 511
5	421 022	369 677	297 796	236 183
6	462 097	410 753	328 602	261 855
Pers. suppl.	41 075	41 075	30 806	25 672

(1) Départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, communes de Chatou, Le Chesnay, Le Pecq, Le Vésinet, Marly-le-Roi, Port-Marly, Saint-Germain-en-Laye, Versailles et Viroflay.

Les ressources sont exprimées sous la forme du cumul des revenus imposables à l'impôt sur le revenu (en francs) de chaque personne vivant au foyer du locataire au titre de l'avant-dernière année.

Ces plafonds de ressources sont réévalués au 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de la variation annuelle de l'indice mensuel des prix à la consommation de l'ensemble des ménages (hors tabac) publié par l'INSEE.