

CONGES POUR VENTE PAR LOTS AUX LOCATAIRES DANS LES ENSEMBLES IMMOBILIERS D'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, libres ou occupés, dans un même immeuble, celui-ci informe, par écrit, 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 par écrit les locataires et leurs associations au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986.

Dans le cas d'un propriétaire unique, il est également procédé à l'affichage, dans les parties communes, des date, lieu et heure de ladite réunion. 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, notamment au regard du rôle de l'assemblée générale, du syndicat des copropriétaires et du syndic, 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 les critères de différenciation des prix entre les logements ;
- le ou les avantages, notamment de prix, accordés aux locataires (pour une période de 6 mois), 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.
- l'information par le bailleur des dispositifs légaux et réglementaires destinés à protéger les locataires en difficulté, notamment en raison de leur âge ou de leurs ressources.
- l'information par le bailleur des dispositifs légaux et réglementaires destinés à faciliter les opérations pour les locataires.

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 ainsi que, s'ils existent, de leurs représentants au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 et, en tout état de cause, leur sont communiqués avec l'offre de vente prévue à l'article 10 de la loi du 31 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 communique également, au plus tard avec l'offre de vente prévue à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, un récapitulatif des travaux réalisés dans les parties communes les cinq dernières années et des coûts exposés. Il fournit, dans les mêmes conditions, 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 évoque avec le bailleur l'état du logement et la prise en charge par ce dernier, des dépenses d'amélioration et des travaux qui ne relèvent pas des réparations locatives.

2.4. Règlement de copropriété

La possibilité de consulter le futur règlement de copropriété est annoncée, par voie d'affichage dans les parties communes, dès qu'elle est matériellement possible. Il est communiqué aux représentants des locataires au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986.

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 permet de porter à 30 mois au maximum la durée d'occupation du logement.

3.2. Sauf opposition du locataire, la prorogation du bail est de droit si le locataire occupe le logement depuis plus de six ans à la date de l'offre de vente prévue par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975. La durée de l'occupation résultant de la prorogation du bail est calculée à raison d'un mois par année d'ancienneté.

Le contrat est prorogé de plein droit jusqu'à la fin de l'année scolaire dès lors que le locataire a, à sa charge, des enfants scolarisés.

Dans tous les cas, la prorogation ne peut être supérieure à trente mois à compter de la date de l'offre de vente susvisée.

Le bailleur notifie au locataire, par lettre recommandée avec accusé de réception, la durée de prolongation du bail, au plus tard quatre mois avant la date d'expiration du bail.

3.3. Les personnes ne pouvant acquérir leur logement peuvent proposer au bailleur, comme acquéreur, leur conjoint, leur partenaire avec lequel elles sont liées par un PACS ou leur concubin vivant avec elles depuis au moins un an à la date de l'offre de vente. Elles peuvent également proposer un ascendant ou un descendant ainsi que ceux de leur conjoint, partenaire par le PACS ou concubin.

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

3.4. 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 100 % du plafond de ressources PLI en vigueur (voir point 8, annexe II), le congé ne peut lui être délivré sans qu'une proposition de relogement lui soit offerte dans les conditions mentionnées au premier paragraphe du III de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

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 état de santé présentant un caractère de gravité reconnue médicalement, son bail est renouvelé de plein droit.

4.3. Lorsqu'un locataire est âgé de plus de 70 ans à la date d'expiration de son bail, celui-ci est renouvelé de plein droit. Cette disposition n'est pas applicable dès lors qu'un titulaire du bail est assujettie à l'impôt de solidarité sur la fortune.

4.4. Lorsqu'un locataire est titulaire soit d'une rente d'invalidité du travail correspondant à une incapacité au moins égale à 80%, soit d'une allocation servie à toute personne dont l'infirmité entraîne au moins 80% d'incapacité permanente, son bail est renouvelé de plein droit.

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.

5.2. L'avis de l'instance de conciliation ou les avis des collèges 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. Sanctions

Le non respect des dispositions prévues aux paragraphes 3.2, 3.3, 4.1 à 4.4 entraîne de plein droit la nullité du congé pour vente.

7. Durée de l'accord

7.1. Le présent accord est d'application immédiate pour toutes les opérations de vente à venir. Pour les opérations en cours au jour de sa signature, il est d'application immédiate aux phases et actes de l'opération non encore réalisés. De façon générale, les bailleurs examineront les dossiers au cas par cas et mettront en œuvre les dispositions du présent accord, en particulier celles du point 4.

7.2. Indépendamment de l'existence des commissions départementales de conciliation compétentes pour examiner les difficultés résultant localement de l'application du présent accord, il est créé un groupe de travail permanent de suivi de l'accord composé à parité de représentants des bailleurs et des locataires désignés par les signataires du présent accord

7.3. 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, soit en cas d'intervention de dispositions législatives ou réglementaires.

8. Annexes

8.1. Déclaration des signataires

8.2. Plafond de ressources PLI

A Paris, le

Pour les organisations nationales représentant les bailleurs :

La fédération des Sociétés
d'Economie Mixte

Icade Patrimoine

Association des propriétaires Sociaux

La Fédération Française
des Sociétés d'Assurance

La Fédération des Sociétés
Immobilières et Foncières

Pour les organisations nationales représentant les locataires :

La Confédération de la consommation,
du Logement et du Cadre de Vie

L'Association Force Ouvrière Consommation

La présidente de la Commission nationale de concertation :

Le secrétariat de la Commission nationale de concertation :

ANNEXES I ET II

Annexe I : Déclaration des signataires

Les parties signataires de l'accord conviennent de poursuivre la concertation en vue de rechercher des solutions convenables aux questions posées, notamment par

- l'existence d'opérations d'achat en vue de la revente ;
- la cession ou revente de logements occupés non soumis à l'accord,
- et le souhait des locataires d'obtenir des conditions plus avantageuses d'acquisition.

Annexe II : Plafonds de ressources PLI (en vigueur au 1er janvier 2005)

Catégorie de ménage	Zone A ⁽¹⁾	Zone B ⁽²⁾	Zone C ⁽³⁾
1	30 580 €	23 634 €	20 679 €
2	45 702 €	31 558 €	27 614 €
3	54 938 €	37 954 €	33 209 €
4	65 806 €	45 816 €	40 089 €
5	77 902 €	53 898 €	47 160 €
6	87 662 €	60 739 €	53 147 €
Par personne supplémentaire	9 767 €	6 774 €	5 928 €
<p>(1) Agglomération de Paris ; Côte d'Azur ; Genevois français. (2) Agglomérations de plus de 50 000 habitants ; communes chères situées aux franges de l'agglomération de Paris et en zones littorales ou frontalières ; départements d'Outre-Mer. (3) Reste du territoire. Zones prévues par l'arrêté du 19 décembre 2003 (J.O. du 21 décembre 2003) pris en application des articles 2 duodecimes, 2 duodecimes A, 2 terdecimes A, 2 quindecimes B et 2 quindecimes C de l'annexe III au code général des impôts.</p>			

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

Ces plafonds de ressources sont réévalués au 1er janvier de chaque année, en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L. 141-2 du code du travail.