

Congés pour vendre collectifs : pas de concertation obligatoire avec les groupements de locataires

dimanche 26 janvier 2014, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 26 janvier 2014).

L'accord collectif du 9 juin 1998 n'impose de concertation qu'avec les associations et non avec les groupements de locataires tels que définis dans la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'accord collectif du 9 juin 1998 renforce la protection des locataires en cas de vente par lots de plus de dix logements (seuil qui passera à 5 dès la promulgation de la loi ALUR) appartenant à un même bailleur en imposant une concertation préalable à cette décision avec les associations de locataires.

L'article 1-1 de l'accord précise que les organisations concernées sont les associations représentatives au sens de l'article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 relatif à la concertation locative au niveau local.

Ce renvoi à l'article 44 a soulevé une difficulté d'interprétation. En effet, la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a introduit par cet article un nouvel interlocuteur au côté des associations dans les relations au sein des immeubles ou groupes d'immeubles. L'article 44 de la loi de 1986 dispose désormais que "dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou est affiliée à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété (...), le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles". Les groupements étant des associations de fait, ils sont constitués selon des formalités allégées. Le législateur espérait ainsi favoriser le développement de la concertation locale en encourageant les locataires à s'organiser.

La nouvelle rédaction de l'article 44 implique-t-elle qu'un tel groupement doit être informé, à l'instar des associations, du projet de vente d'un immeuble par lots ? C'est ce qui était soutenu par des locataires dans l'arrêt commenté.

En l'espèce, ces derniers contestaient la validité de l'offre de vente qui leur avait été délivrée au motif que l'amicale des locataires constituée dans leur immeuble n'avait pas été informée du projet de vente formé par le bailleur. La cour d'appel avait au contraire retenu que ce groupement n'étant pas une association déclarée à la préfecture, il ne pouvait être reproché au bailleur de ne pas lui avoir délivré d'informations préalables.

Ce raisonnement est approuvé par la Cour de cassation qui relève que l'accord collectif du 9 juin 1998 ne visait que les associations et non les groupements de locataires définis dans la loi du 23 décembre 1986.

Ainsi, les groupements ne pourront prétendre exercer l'ensemble des missions confiées aux associations représentatives des locataires sur le plan local, mais uniquement celles pour lesquelles la loi du 23 décembre 1986 leur attribue expressément une compétence. Le fait que ces groupements soient dépourvus de personnalité morale constitue, d'ailleurs, un obstacle à une extension de certaines de leurs prérogatives.

Tout professionnel, ne doit pas oublier qu'il est admis que les associations constituées après la réunion générale d'information doivent être consultées sur les modalités de réalisation des diagnostics techniques ([Civ. 3e, 31 oct. 2012, n° 11-19.876, Bull. civ. III, n° 154](#) ; Paris, 7 févr. 2008, Loyers et copr. 2008, n° 128). Dès qu'ils ont connaissance de la constitution d'une telle association, il est conseillé aux bailleurs de reprendre la procédure ab initio, pour sécuriser les futures ventes.

[Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 11 décembre 2013 n°12-13441](#)