

N° 2375

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

ONZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 10 mai 2000.

PROPOSITION DE LOI

visant à renforcer la protection accordée aux locataires âgés dans l'hypothèse de signification de congé par leurs propriétaires.

(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRESENTEE

PAR M. LAURENT DOMINATI,

Député.

Logement.

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

J'ai l'honneur de vous proposer, pour les raisons qui seront exposées ci-après, le dispositif tendant à renforcer la protection des locataires âgés vis-à-vis de leurs

propriétaires dans le cas d'un non-renouvellement du bail d'habitation.

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 a pour objectif d'établir des relations plus équilibrées entre le bailleur et le locataire en encadrant davantage leurs relations (de la conclusion du contrat de bail à son terme). Toutefois, elle n'accorde pas une protection suffisante à l'égard des personnes âgées en cas de congé décidé par leur propriétaire.

L'article 15 du code des baux et de la copropriété issu de la loi du 6 juillet 1989, en son article 1er, organise de manière générale les modalités de fin de bail. Le paragraphe 3 atténué, quant à lui, les conditions générales à l'égard des locataires âgés. La liberté laissée au propriétaire de congédier son locataire âgé se trouve encadrée par deux conditions cumulatives. Lorsque le propriétaire se trouve face à un locataire âgé **de plus de soixante-dix ans** et que celui-ci **dispose de ressources inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC**, il devra alors lui proposer trois logements vacants avant de récupérer son bien loué.

Si ces deux conditions, cumulatives, encadrent bien les droits et obligations du propriétaire, il n'en demeure pas moins qu'elles ne prennent pas suffisamment en compte les situations particulières des locataires.

Il est inadmissible qu'une personne âgée, qui occupe son logement depuis plus de trente ans, puisse voir sa situation juridique et sociale remise en cause au motif qu'elle dispose de ressources supérieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC. En conséquence, il importe de compléter la condition relative à l'âge du locataire au moment de la signification de son congé par un élément plus subjectif visant à tenir également compte du temps passé par le locataire dans son logement.

Il conviendra dès lors, et dans cette hypothèse, de supprimer la condition relative aux ressources par trop pénalisante (voire discriminatoire) pour tous les locataires âgés.

En parallèle, et compte tenu de l'impact de cette modification à l'égard de la liberté de propriété, il importe de prévoir un mécanisme permettant au propriétaire de rehausser le montant du loyer au-delà de l'indice INSEE prévu par le droit commun, si le loyer est manifestement sous-évalué. Cette réévaluation devra être opérée sous l'arbitrage de la commission départementale de conciliation.

Telles sont les principales dispositions de la présente proposition de loi qu'il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir adopter.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

L'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports

locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

“ IV.– Le bailleur ne peut s’opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l’égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans ayant occupé son logement depuis trente ans et plus.

“ La révision du loyer devra être effectuée entre les deux parties sous l’arbitrage de la commission départementale de conciliation selon les règles prévues par les articles 17, 18 et 19 de la loi du 6 juillet 1989. ”

2375 - Proposition de loi de M. Laurent Dominati visant à renforcer la protection accordée aux locataires âgés dans l'hypothèse de signification de congé par leurs propriétaires (commission des lois)