

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 janvier 2009

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION - (n° 1207)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 586

présenté par
Mme de La Raudière

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 27, insérer l'article suivant :**

Lorsqu'un bailleur a mis en vente par lots plus de dix logements, libres ou occupés, dans un même ensemble immobilier, et qu'un ancien locataire justifie :

1 – Soit d'un revenu inférieur à 100 % du plafond de ressources du prêt locatif intermédiaire, ces ressources étant exprimées sous la forme du cumul des revenus imposables de chaque membre vivant au foyer de l'ancien locataire au titre de l'avant-dernière année du bail ;

2 – Soit d'un état de santé présentant un caractère de gravité reconnue médicalement ;

3 – Soit qu'il était âgé de plus de 70 ans à la date d'expiration de son bail ;

4 – Soit qu'il est titulaire d'une rente d'invalidé du travail correspondant à une incapacité au moins égale à 80 % ou d'une allocation servie à toute personne dont l'infirmité entraîne au moins 80 % d'incapacité permanente ;

ce bailleur est alors tenu de lui proposer, lorsqu'un contentieux en exécution de congé est en cours, ou que les délais d'expulsion ne sont pas échus, ou que l'expulsion n'a pas été réalisée, un relogement dans les conditions mentionnées au premier paragraphe du III de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Ce bailleur propose en priorité à son ancien 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.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à étendre le dispositif de relogement de certaines catégories de locataires en cas de vente à la découpe posés par les accords collectifs de location du 9 juin 1998 et du 16 mars 2005, rendus respectivement obligatoires par décrets du 22 juillet 1999 et du 10 novembre 2006.

Les dispositions prévoyant le relogement en cas de vente à la découpe, ne s'appliquent pas aux procédures en cours avant 2006. C'est la raison pour laquelle quelques personnes parmi les plus faibles, cibles de ces dispositions (et qui seraient donc protégées si la procédure débutait aujourd'hui), demeurent tout de même en voie d'expulsion pour vente à la découpe.

Pour rendre applicable cet accord aux situations antérieures à la publication du décret de 2006, y compris aux instances visant à obtenir l'exécution d'un congé, seule une disposition législative peut donner à cette mesure un caractère rétroactif.

Cet amendement vient donc étendre le dispositif de relogement en cas de vente à la découpe, aux contentieux en exécution de congé et aux processus d'expulsion dont les délais sont en cours ou qui n'ont pas été menés à leur terme. Il s'applique donc aux procédures qui ont débutées avant 2006.

L'ancien bailleur devra proposer une offre de relogement aux personnes qui étaient âgées de plus de 70 ans à l'échéance de leur bail ou de revenus modestes (moins de 100% du PLI) ou de santé précaire ou handicapés.

Il prévient par là même certaines des tensions sur ce secteur, symptomatiques d'exclusion et de marginalisation de ces personnes parmi les plus fragiles qui, en raison de leur situation personnelle (démunies, handicapées, malades, âgées) ne parviennent que par exception à être relogées sur le marché locatif privé après une expulsion, quoique parfaits payeurs réguliers de leurs loyers.