



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 24732

Texte de la question

M. Alain Cousin appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur l'application de l'article 22 bis de la loi du 1er septembre 1948 garantissant un droit au maintien dans les lieux des locataires âgés aux revenus modestes. Cet article prohibe le congé pour reprise lorsque le locataire a plus de soixante-dix ans et qu'il perçoit des ressources inférieures à une fois et demi le SMIC. La loi du 23 décembre 1986 relative aux baux d'habitation non soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948 et l'article 1er du décret d'application du 12 juin 1987 précisent que les ressources prises en compte pour apprécier les droits des locataires « s'entendent du revenu net imposable de l'année civile de référence ». Afin d'apaiser les craintes des locataires soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948, il lui demande de préciser ce que l'on doit entendre par ressources au sens de l'article 22 bis de la loi du 1er septembre 1948. Il lui demande notamment si les prestations familiales et les rentes accident du travail, constituant une indemnité au sens de l'article L. 534-1 du code de la sécurité sociale qui, en vertu de l'article L. 434-18 du même code sont incessibles, insaisissables et non imposables, doivent être assimilées à des ressources pouvant être prises en compte pour déterminer les possibilités de congés des locataires âgés de plus de soixante-dix ans. Il lui demande également si les ressources prises en compte correspondent au cumul de celles de chacun des occupants.

Texte de la réponse

L'article 22 bis de la loi du 1er septembre 1948 garantit un droit au maintien dans les lieux des locataires âgés aux revenus modestes à condition que leurs ressources annuelles soient inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC, calculé sur la base de la durée légale de travail, qu'ils soient âgés de plus de soixante-dix ans à la date du congé et qu'ils occupent effectivement les lieux. En l'absence de jurisprudence récente et sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux de l'ordre judiciaire, peuvent être considérées comme ressources ouvrant droit à une protection particulière celles prises en compte pour l'application de l'article 29 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, à savoir le revenu net imposable. En cas de pluralité d'occupants, le deuxième alinéa de l'article 22 bis de la loi du 1er septembre 1948 dispose qu'« il est tenu compte, pour le calcul des ressources de l'occupant, de celles des personnes vivant avec lui de manière effective et permanente ».

Données clés

Auteur : [M. Alain Cousin](#)

Circonscription : Manche (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24732

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 septembre 2003, page 7057

Réponse publiée le : 22 décembre 2003, page 9856