ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 49675

Texte de la question

M. Jean-Luc Warsmann attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur la situation des locataires âgés et/ou invalides qui n'ont pas la possibilité d'acheter leur logement mis en vente. En effet, lorsqu'un particulier acquiert un bien immobilier qui appartenait â un institutionnel, il peut exercer son droit de reprise à expiration du bail des locataires qui, de ce fait, se retrouvent à la rue. Le particulier acquéreur du bien immobilier en cela n'est pas soumis aux mêmes obligations envers les locataires que le propriétaire institutionnel. Cette situation est préoccupante a fortiori quand les locataires sont des personnes âgées ou handicapées, Par conséquent, il lui demande des précisions sur les mesures qu'il envisage de prendre afin de remédier à cette situation.

Texte de la réponse

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs répond au souci de concilier le droit au logement et le droit de propriété ainsi que d'assurer l'équilibre entre les droits et obligations des bailleurs et des locataires. En vertu de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 susvisée, seule la délivrance d'un congé, six mois au moins avant l'échéance du bail, est susceptible de mettre fin au contrat de location. Ce congé ouvre aussi au locataire un droit de préemption ; en outre, la validité de ce congé est subordonnée à la condition qu'une offre de relogement soit faite au locataire lorsque celui-ci est âgé de plus de soixante-dix ans et ne dispose pas de ressources supérieures à une fois et demi le salaire minimum interprofessionnel de croissance (SMIC). Il s'agit là de dispositions d'ordre public qui s'appliquent aussi bien en cas de ventes par lots qu'en cas de vente d'un seul logement. Ces dispositions garantissent à chaque locataire, lors de toute opération de vente, un droit de priorité pour acheter le logement qu'il occupe et assurent une protection renforcée des locataires âgés les plus modestes, tout en respectant le droit de chaque propriétaire à disposer librement de son bien.

Données clés

Auteur : M. Jean-Luc Warsmann
Circonscription : Ardennes (3e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 49675
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : logement
Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 26 octobre 2004, page 8281
Réponse publiée le : 15 mars 2005, page 2794