



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 60713

Texte de la question

M. Christian Blanc attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur l'interprétation des textes régissant les baux de location entre particuliers. Lorsqu'un propriétaire désire vendre un bien immobilier qu'il loue, il est tenu de le proposer en priorité au locataire. Cette disposition est juste mais pose un problème dans le cas d'un logement loué qui ne constitue qu'une partie d'une maison particulière. Par exemple, dans le cas où le propriétaire ne loue qu'une chambre. Le propriétaire se trouve alors obligé de proposer à son locataire d'acheter la partie du logement qu'il occupe, et elle seule. Si le locataire désire acheter cette partie de la maison, le propriétaire se trouve face à un problème de division souvent insoluble car la maison en question ne s'y prête pas. Dans tous les cas, la perte de valeur de la maison est considérable. La conséquence de cette jurisprudence est que les notaires et les agents immobiliers déconseillent vivement aux personnes demeurant dans des maisons de familles devenues trop grandes de louer une partie de la maison, ce qui aggrave la pénurie de logement. Une solution simple à ce problème pourrait être de permettre au locataire d'acheter la maison dans sa totalité s'il le désire. A moins que le propriétaire ne souhaite la diviser. En conséquence, il lui demande quelles sont ses intentions pour faire en sorte que les propriétaires soient mieux incités à mettre en location des parties de leurs propriétés.

Texte de la réponse

Lorsqu'un propriétaire désire vendre un bien immobilier qu'il loue, il est effectivement tenu de le proposer en priorité à son locataire. Afin de permettre au locataire d'exercer son droit de préemption, le congé vaut offre de vente à son profit et concentre ainsi, dans un seul acte, une double opération. En vertu de la jurisprudence de la Cour de cassation, lorsque le bailleur désire vendre la totalité de l'immeuble, l'offre de vente faite au locataire occupant une partie des locaux ne peut porter sur la totalité de l'immeuble. Le bailleur doit limiter son offre au seul local occupé par le locataire. Cette interprétation de la loi est conforme à l'esprit des textes, le locataire ne pouvant être évincé que si la possibilité lui a été donnée d'acquérir le local loué. Toutefois, malgré cela, rien n'empêche un locataire qui voudrait se porter acquéreur de la totalité de l'immeuble de le faire.

Données clés

Auteur : [M. Christian Blanc](#)

Circonscription : Yvelines (3^e circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 60713

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 mars 2005, page 2909

Réponse publiée le : 30 août 2005, page 8183