



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 63035

Texte de la question

Mme Paulette Guinchard-Kunstler appelle l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur le cas des congés frauduleux remis par les propriétaires aux locataires. Les associations de locataires et les locataires eux-mêmes témoignent d'une pratique qui semble très répandue : le congé frauduleux. Plutôt que de fournir un motif légal à la rupture du bail, le bailleur invoque la vente de l'appartement, mais à un prix particulièrement élevé, de sorte qu'il ne puisse être acheté ; ainsi, au bout de quelques mois, il peut remettre en location son bien mais à un prix nettement supérieur à la précédente location. Elle lui demande s'il a connaissance de cette pratique et quels sont les moyens pour en prémunir les locataires.

Texte de la réponse

En vertu de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, la délivrance d'un congé pour vendre, six mois au moins avant l'échéance du bail, offre la possibilité au propriétaire de mettre fin au contrat de location et de vendre le logement libre de toute occupation. Ce congé confère au locataire un droit de préemption qui lui ouvre la faculté de se rendre acquéreur du local, le bailleur devant indiquer, à peine de nullité, le prix et les conditions de la vente projetée. Il s'agit là de dispositions d'ordre public. Le bailleur est libre de déterminer le prix qu'il souhaite. Cependant, la pratique consistant à arrêter un prix volontairement dissuasif dans l'intention d'empêcher le locataire d'exercer son droit de préemption constitue effectivement une fraude appréciée et sanctionnée si nécessaire par les juges de l'ordre judiciaire.

Données clés

Auteur : [Mme Paulette Guinchard](#)

Circonscription : Doubs (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 63035

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 avril 2005, page 3996

Réponse publiée le : 23 août 2005, page 8020