



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 118495

Texte de la question

M. Jean-Louis Idiart attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur l'application du 3^e alinéa de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 (n° 89-462). Cet alinéa prévoit qu'il est impossible de délivrer un congé à un locataire pendant la période de convention Anah du logement dans lequel il se trouve. La question qui se peut se poser, dès lors, est celle de la concomitance entre la fin du conventionnement d'un logement et la fin du bail de location de celui-ci. Ainsi, il est tout à fait possible qu'un propriétaire dénonce la convention, en respectant la procédure légale, au bout des dix ans. La demande faite au locataire de quitter les lieux intervient *a priori* de la fin effective de la convention. Celui-ci peut-il se prévaloir du 3^e alinéa de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 et ainsi obtenir une prolongation de bail dans un logement qui n'est plus conventionné ? Il lui demande en conséquence de bien vouloir lui faire connaître son sentiment sur ce problème et les mesures qu'il est prêt à prendre.

Texte de la réponse

Aux termes des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le propriétaire peut signer une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ouvrant droit à l'APL. Dans le cadre de ce conventionnement, le bailleur bénéficie d'avantages fiscaux et d'une subvention de l'Anah. En contrepartie, il s'engage pendant neuf ans au moins, à louer le logement décent à un locataire sous conditions de ressources et pour un prix maîtrisé. Afin d'éviter les contradictions entre les règles particulières du conventionnement et celles fixées par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, cette dernière énumère à son article 40 III les règles applicables aux logements régis par une telle convention. Ainsi, les règles définies à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 en matière de congé du bailleur ne sont pas applicables aux logements régis par ce type de convention. Pendant toute la durée de la convention, le contrat de location est reconduit tacitement par périodes de trois ans sans possibilité pour le bailleur de délivrer un congé (art. R. 353-39 du CCH). À l'issue du conventionnement, aucune disposition expresse n'autorise le bailleur à donner congé à son locataire. Néanmoins, deux situations peuvent être distinguées : lorsque le bail prend fin à la date d'expiration de la convention, une tacite reconduction s'opère automatiquement, et celle-ci est soumise aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989. Ce n'est qu'à l'issue de cette nouvelle période qu'un congé peut être délivré par le bailleur dans les conditions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ; lorsque le bail prend fin au moins six mois après l'expiration de la convention, le congé du bailleur, en application de l'article 15 précité, peut être valablement délivré. Par conséquent, le dispositif tel qu'il existe est contraignant pour le bailleur dans l'hypothèse où le terme du bail coïncide avec le terme de la convention. Lorsque le bail prend fin du moins six mois après l'expiration de la convention, le bailleur peut retrouver la disponibilité de son bien au terme du bail conclu en application de la convention dénoncée, et assure au locataire la même protection que celle accordée à tous les occupants d'un logement vide loué à titre de résidence principale.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Louis Idiart](#)

Circonscription : Haute-Garonne (8^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 118495

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(e)s

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 17 janvier 2012

Question publiée le : 27 septembre 2011, page 10231

Réponse publiée le : 24 janvier 2012, page 836