



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 89225

Texte de la question

M. Bernard Debré attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la situation des locataires d'appartements vendus à une société étrangère. Les propositions d'achats faites aux locataires sont souvent trop élevées rendant ainsi sans effet la décote traditionnellement proposée conformément au dispositif de la loi Aurillac. Les locataires ne peuvent pas retrouver l'équivalent à l'expiration du bail. Il souhaite savoir si l'administration envisageait de rendre automatique le renouvellement des baux au-delà du délai de six ans prévu par la loi.

Texte de la réponse

Conscient des difficultés que peuvent rencontrer certains locataires à la suite d'une ou plusieurs ventes en bloc de leur immeuble, le plus souvent dans un contexte spéculatif, le législateur a mis en place un dispositif de nature à mieux les protéger. Tout d'abord, le bailleur qui souhaite vendre le logement loué, libre de toute occupation, a la possibilité, en vertu de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, de mettre fin au contrat de location par la délivrance d'un congé pour vendre six mois au moins avant l'échéance du bail. Cependant, lorsque le locataire est âgé de plus de soixante-dix ans et ne dispose pas de ressources supérieures à une fois et demie le SMIC, la validité de ce congé est subordonnée à la condition qu'une offre de relogement soit faite au locataire. 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. Par ailleurs, la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble, dite « loi Aurillac », a renforcé la protection des locataires en instituant notamment un nouveau droit de préemption en cas de cession en bloc d'un immeuble comportant plus de dix logements. Dans ce cas, le bailleur doit, préalablement à la cession et à peine de nullité de la vente, notifier à chaque locataire les conditions de prix et de vente de l'immeuble entier ainsi que du logement qu'il occupe. Ce nouveau droit de préemption ne s'applique pas si l'acquéreur de l'immeuble entier s'est engagé à proroger les contrats de location, pour une durée de six années à compter de la signature de l'acte authentique de vente. Cette prorogation du bail permet au locataire en place de se maintenir dans les lieux loués, après l'expiration du bail, par la faveur de la loi. Toutefois, dans un souci d'équilibre, le législateur n'a pas souhaité étendre ce délai afin de permettre au bailleur de disposer de ce bien immobilier au terme de celui-ci.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Debré](#)

Circonscription : Paris (15^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 89225

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 septembre 2010, page 10501

Réponse publiée le : 27 septembre 2011, page 10390