



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

## réglementation

Question écrite n° 4096

### Texte de la question

M. François Loncle interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la nécessité de clarifier certaines dispositions de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, modifiée par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 (art. 63) et relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation. L'article 10-1 de cette loi soulève des difficultés d'application persistantes. Cet article dispose, en effet, que « préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de dix logements au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail, le bailleur doit faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des locataires ou occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe ». Or cet article soulève des interprétations divergentes sur deux points principaux. D'une part, des propriétaires, peu scrupuleux de la réglementation, proposent en location meublée et avec un bail des chambres qui ont une superficie inférieure à 14 m<sup>2</sup>, lesquelles ne constituent pas normalement des locaux d'habitation, au sens de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation. Lors de la vente en bloc de leur immeuble, ces propriétaires considèrent qu'ils peuvent s'affranchir de comptabiliser ces chambres dans le calcul du seuil des dix logements au-delà duquel ils ont l'obligation de proposer à la vente, en priorité et au préalable, le local d'habitation à leurs locataires. En conséquence, il lui demande si l'article 10-1 précité de la loi du 31 décembre 1975 s'applique effectivement à toutes les chambres meublées qui font l'objet d'un bail en bonne et due forme, dans la mesure où le propriétaire ne peut pas doublement mépriser la loi, en donnant à louer des locaux inférieurs aux dimensions légales et en s'en affranchissant au moment de la vente de l'immeuble. D'autre part, de nombreux gardiens disposent d'un logement attaché à leur fonction, pour lesquels la contrepartie de l'absence de loyer ou d'un loyer minoré est un salaire très minime par rapport au travail et à la présence réalisés sur place. C'est pourquoi il voudrait savoir si le seuil de dix logements prévu dans le même article 10-1 précité de la loi du 31 décembre 1975 tient compte de l'habitation du gardien qui, à n'en pas douter est un « logement » dont le titulaire est un « occupant de bonne foi », lequel dès lors devrait se voir proposer aussi l'acquisition de son logement dans l'éventualité de la mise en vente de l'immeuble.

### Données clés

**Auteur :** [M. François Loncle](#)

**Circonscription :** Eure (4<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 4096

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Égalité des territoires et logement

**Ministère attributaire :** Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [11 septembre 2012](#), page 4972

**Question retirée le :** 11 mars 2014 (Retrait à l'initiative de l'auteur)