ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 15014

Texte de la question

M. Georges Hage attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur l'usage abusif de l'article 15-11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 par certains propriétaires vendant leur logement. Dans le congé qu'ils donnent aux locataires pour vendre, certains propriétaires proposent à ceux-ci d'acheter le logement qu'ils occupent à un prix exorbitant, très largement supérieur au prix du marché. Même s'il avait l'intention d'acheter le logement qu'il occupe, le locataire refuse évidemment de le faire à un prix excessif et il doit quitter les lieux à l'expiration du bail. Le propriétaire peut alors attendre plusieurs mois avant de déclarer avoir trouvé un acheteur à un prix inférieur de 30 à 50 % du prix initial, et de proposer au locataire d'acheter un logement à ce nouveau prix. Mais le locataire, ayant quitté les lieux depuis longtemps, s'est installé dans un nouveau logement qu'il a loué ou acheté et, de ce fait, il n'est pas dans son intérêt de redéménager. Une telle manoeuvre, de la part de certains propriétaires, a pour but de faire obstacle, d'abord au droit de préemption des locataires, ensuite à leur droit de substitution. Ainsi le propriétaire peut-il vendre, non pas au locataire, mais à la personne qu'il avait initialement choisie. Certes, le locataire peut s'opposer à une telle manoeuvre en restant dans le logement qu'il occupe au-delà de l'expiration du bail et en continuant à payer une indemnité d'occupation égale au loyer. Mais si le propriétaire le poursuit en justice, le locataire pourra toujours faire traîner l'affaire jusqu'à ce que le propriétaire se décide à lui proposer un prix normal. Mais, outre qu'une telle procédure entraîne des frais pour lui, il est regrettable que le locataire doive ainsi se placer dans une situation illégale pour faire respecter ses droits. Il serait donc souhaitable de modifier la loi en conséquence, par exemple en prévoyant, dans le cas où le logement a été vendu après l'expiration du bail, que le propriétaire, ayant proposé un prix de vente abusif, devra payer au locataire une indemnité égale à 10 % de la différence entre ce prix proposé et le prix réel auquel le logement a été vendu.

Texte de la réponse

Lorsque le bailleur prive le locataire de son droit de préemption par des manoeuvres frauduleuses, comme par exemple lorsqu'il fixe l'offre de vente initiale à un prix abusif, il engage sa responsabilité et est sanctionné par le juge qui le condamne à payer des dommages-intérêts au locataire lésé. Il ne peut être envisagé de fixer une indemnité légale pour ce type de litige, le juge étant seul compétent pour évaluer le préjudice réellement subi par le locataire.

Données clés

Auteur : M. Georges Hage
Circonscription : Nord (16e circonscription) - Communiste
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 15014
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : logement
Ministère attributaire : logement

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/11/questions/QANR5L11QE15014

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 1er juin 1998, page 2958
Réponse publiée le : 20 juillet 1998, page 4027