



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

### baux d'habitation

Question écrite n° 10491

#### Texte de la question

M. Patrick Bloche attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les expulsions locatives de personnes vérifiant les conditions de protection (malades, faibles revenus, âgées) des accords collectifs des 9 juin 1998 et 16 mars 2005 lors de ventes à la découpe, mais dont le bénéfice leur est refusé, sur le principe, en raison de la restriction de l'application dans le temps de ces accords. Ces locataires âgés sans défaut, parfaits payeurs de loyers fixés par le seul marché, malades, voire très diminués (handicapés), sont néanmoins mis à la rue, telle l'expulsion le 26 octobre 2006 rue Lecourbe, à Paris d'une dame de soixante-seize ans. En raison de leur âge (plus de soixante-dix ans), associé à leurs revenus (moins de 1,5 fois le SMIC), ils sont définitivement exclus de la location privée. Et, s'agissant en outre de déficients physiques sérieux, ces expulsions sans relogement sont, le plus souvent, autant de condamnations à mort. Afin de rétablir - ce à quoi la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 n'a en rien procédé, pour ces cas particulièrement indignes, les protections figurant à ces accords, il a été proposé dès 2004 à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement une mesure réglementaire extrêmement simple et immédiate, sans coût ni caractère rétroactif. Celle-ci n'a pas été prise, faisant par là même le choix délibéré de la condamnation de ces personnes, parmi les plus faibles. Aussi, il lui demande de bien vouloir expliciter les raisons de cette carence. Il souhaiterait connaître quelle mesure immédiate sera mise en oeuvre et les délais d'urgence associés, afin de rendre applicable, avant toute expulsion consécutive à un congé pour vente par lots, les protections des plus vulnérables qui figurent aux accords collectifs des 9 juin 1998 (décret n° 99-6258 du 22 juillet 1999) et 16 mars 2005 (décret n° 2006-1366 du 10 novembre 2006). Il rappelle que M. le secrétaire d'État au logement a déjà été interrogé sur ce point le 21 septembre 2004 (question n° 47161) mais que la réponse formellement apportée par ce dernier ne comportait pas d'élément relatif à la question posée, et que M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement a également été interrogé durant la précédente législature le 10 avril 2007, sans fournir de réponse.

#### Texte de la réponse

Aux termes de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, les locataires âgés et ayant des ressources modestes bénéficient d'une protection spécifique. Ainsi, lorsque le preneur est âgé de plus de soixante-dix ans et dispose de faibles ressources, à savoir inférieures à une fois et demi le SMIC, il ne peut être destinataire d'un congé sans que lui soit offert un logement de remplacement. Par ailleurs, en cas de vente simultanée de plus de dix logements, les accords locatifs de location du 9 juin 1998 et du 16 mars 2005, rendus respectivement obligatoires par décrets du 22 juillet 1999 et du 10 novembre 2006, ont renforcé la protection des occupants les plus fragiles. Ainsi le bail est renouvelé de plein droit pour le locataire en situation difficile, notamment en raison de grave problème de santé, ou lorsque celui-ci a plus de soixante dix ans. L'arrêt de la Cour de cassation en date du 24 mars 2004, précise toutefois qu'un accord collectif de location ne peut s'appliquer à un congé pour vendre délivré régulièrement et ayant entraîné la déchéance de plein droit de tout titre d'occupation à une date antérieure à l'entrée en vigueur d'un accord collectif. À ce titre, le point 7.1 de l'accord locatif de location du 16 mars 2005 a prévu que « l'accord est d'application immédiate pour toutes les opérations de vente à venir. Pour les opérations en cours au jour de sa signature, il est d'application immédiate

aux phases et actes de l'opération non encore réalisés ». Par ailleurs, s'agissant de la proposition tendant à étendre, par simple voie réglementaire, l'accord de location du 9 juin 1998 à des situations antérieures à sa publication, y compris aux instances visant à obtenir l'exécution d'un congé, un tel dispositif ne pourrait être qu'illégal. En effet, aux termes de l'article 2 du code civil, la loi ne dispose que pour l'avenir et seul le législateur peut prévoir des dispositions-spéciales dérogatoires. En conséquence, seule la loi peut conférer à un décret un caractère rétroactif.

## Données clés

**Auteur** : [M. Patrick Bloche](#)

**Circonscription** : Paris (7<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 10491

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : Logement et ville

**Ministère attributaire** : Logement et ville

## Date(s) clé(s)

**Date de signalement** : Question signalée au Gouvernement le 22 avril 2008

**Question publiée le** : 13 novembre 2007, page 6986

**Réponse publiée le** : 29 avril 2008, page 3671