



15ème législature

Question N° : 41511	De M. Jean-Claude Bouchet (Les Républicains - Vaucluse)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >baux	Tête d'analyse >Situation des bailleurs particuliers dans les rapports locatifs	Analyse > Situation des bailleurs particuliers dans les rapports locatifs.
Question publiée au JO le : 05/10/2021 Réponse publiée au JO le : 12/04/2022 page : 2429		

Texte de la question

M. Jean-Claude Bouchet attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur les contraintes qui pèsent sur les bailleurs particuliers désireux de disposer de leur bien. La loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs impose aux bailleurs de proposer une solution de relogement aux locataires de plus de 65 ans à faibles revenus. En effet, cette disposition contraignante fait peser sur le bailleur une responsabilité qui devrait incomber aux services sociaux de la collectivité. Aussi, si un établissement bailleur peut disposer de moyens de relogement, pour un particulier, cette exigence est irréalisable. Ainsi, les particuliers se voient dans l'impossibilité de disposer de leur bien afin, éventuellement, de mettre le logement à disposition de nouveaux locataires. Il l'interroge donc au sujet des mesures que compte mettre en œuvre le Gouvernement concernant l'adaptation de la législation à la situation des bailleurs particuliers.

Texte de la réponse

Le III de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 définit des règles spécifiques s'agissant du congé délivré par le bailleur à un locataire lorsque celui-ci est âgé de plus de soixante-cinq ans. Ces dispositions prévoient le droit au renouvellement du bail du locataire, le bailleur ne pouvant donner congé à son locataire sans lui proposer un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Toutefois, la loi entoure ce principe d'un certain nombre de limites. D'une part, seuls bénéficient de cette protection les locataires dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, ou lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité. D'autre part, ces dispositions protectrices ne sont pas applicables lorsque le bailleur est lui-même une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa. L'ensemble de ces dispositions définit un équilibre tenant compte, tant pour le locataire que pour le bailleur, de l'âge et des ressources, afin de s'assurer que ces deux éléments, qui peuvent constituer des obstacles à la conclusion d'un nouveau bail d'habitation dans le parc privé, ne conduisent pas les personnes concernées à être dans une situation précaire en matière de logement. Par ailleurs, introduire dans la loi une distinction tenant à la seule qualité de bailleur particulier ne permettrait pas de traiter de manière satisfaisante l'hypothèse évoquée dans la question, dans la mesure où, d'une part, la loi n'impose



pas au bailleur de proposer un logement lui appartenant et, d'autre part, un bailleur particulier peut disposer de plusieurs logements en location. À cet égard, aucune disposition ne fait obstacle à ce que le bailleur sollicite les services sociaux ou tout autre tiers afin de trouver une solution permettant de loger son locataire auquel il souhaite donner congé. Dans ces conditions, le Gouvernement n'entend pas proposer d'adaptation substantielle de la législation. Sous réserve d'un véhicule législatif adapté, il envisage, en revanche, de donner suite à la recommandation formulée par la Cour de cassation dans son rapport annuel pour 2019, en clarifiant comment doit être appréciée la condition de ressources en cas de pluralité de locataires.