

LOIS

LOI n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (1)

NOR : *SOCX0500245L*

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Aux termes de la Loi du 13 juillet 2006 :

- Les baux consentis par l'usufruitier aux locataires sont automatiquement échus au jour de l'extinction de l'usufruit
- Les nus propriétaires sont autorisés, 6 mois avant l'extinction de l'usufruit, à donner congé au locataire pour vendre ou occuper eux-mêmes l'appartement. Ils peuvent également poursuivre la location en proposant un bail Loi 89 au locataire en place.
- Au cas où un locataire, relevant toujours des plafonds de ressources sociaux serait contraint de quitter l'appartement, l'usufruitier a l'obligation de lui proposer une solution de relogement comparable au sein de son parc.

LOIS

LOI n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (1)

NOR: SOCX0500245L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 42

Le titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Son intitulé est ainsi rédigé : « Bail à construction. - Bail à réhabilitation. - Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit » ;

2° Il est ajouté un chapitre III ainsi rédigé :

« Chapitre III

« Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit

« Art. L. 253-1. - L'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements.

« Art. L. 253-2. - Les logements dont l'usufruit est détenu par les bailleurs visés à l'article L. 253-1 peuvent être financés par des prêts aidés dans des conditions définies par décret.

« Ils peuvent faire l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 351-2, conclue pour une durée identique à celle de l'usufruit.

« Art. L. 253-3. - Le bail doit expressément indiquer, de manière apparente, le statut juridique du logement, préciser le terme ultime du contrat tel que prévu à l'article L. 253-4 et reproduire les termes des articles L. 253-5 à L. 253-7.

« Art. L. 253-4. - Le bail conclu dans le cadre d'un usufruit prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué.

« Les deuxième à quatrième alinéas de l'article 595 du code civil ne s'appliquent pas aux baux soumis au présent article.

« Art. L. 253-5. - Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, peut :

« - soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions 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 ;

« - soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-propiétaire au locataire.

« La notification reproduit les termes du II de l'article L. 253-6 et de l'article L. 253-7.

« Art. L. 253-6. - I. - Un an avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur rappelle au nu-propiétaire et au locataire les dispositions de l'article L. 253-5.

« II. - Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-propiétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

« Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-propiétaire.

« Art. L. 253-7. - Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-propiétaire ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

« Art. L. 253-8. - Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public. »