# Le Conseil constitutionnel juge normal que certains locataires ne puissent jamais être expulsés

écrit par Maxime | 28 mai 2023

**Pour le Conseil constitutionnel, l'article 15 de la « grande » loi de 1989 sur le bail d'habitation n'est pas contraire à la Constitution**.

Même si, sur bien des aspects, je suis proche d'idées un peu socialistes, je dois dire que ce texte m'a toujours surpris.

Comment peut-on, comme le fait ce texte, imposer à des bailleurs privés, certes souvent un peu aisés mais souvent sans être vraiment riches, de devoir continuer à loger un locataire avec qui cela se passe mal, notamment s'il ne paie pas loyer, ou s'il pratique des incivilités à l'égard du voisinage ou du bailleur lui-même, sachant que dans ce cas, le bailleur peut être condamné au titre des « troubles anormaux du voisinage » à indemniser les voisins subissant des nuisances ?

**C'est pourtant bien ce texte que le Conseil constitutionnel, saisi sur une « question prioritaire de constitutionnalité », juge conforme à la Constitution.**

La procédure de QPC permet d'examiner la constitutionnalité de lois anciennement promulguées mais toujours en vigueur, ce qui serait une bonne chose si le Conseil constitutionnel jouait vraiment le jeu en ordonnant l'abrogation de lois contraires, par exemple, à la Déclaration de 1789.

**Il est vrai qu'au fur et à mesure que nos gouvernants dénaturent l'esprit républicain de la Constitution, ce contrôle exercé « sur QPC » peut aussi inquiéter.**

Le Conseil constitutionnel commence par rappeler le texte de loi applicable : « *Selon l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement soit renouvelé. L'article 15 de cette même loi permet toutefois au bailleur de s'opposer à son renouvellement en donnant congé au locataire, dès lors qu'il justifie ce congé soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux,*

*telle l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.*
***Lorsque le locataire remplit certaines conditions d'âge et de ressources, les dispositions contestées prévoient que le bailleur ne peut donner congé à son locataire, quel qu'en soit le motif, que s'il lui propose une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, dans un périmètre géographique déterminé***« .

Il en conclut justement qu' « *en limitant le droit du bailleur de donner congé à son locataire à l'expiration du contrat, ces dispositions portent atteinte au droit de propriété*« , mais juge cette atteinte mesurée donc conforme à la Constitution.

En effet, « *le législateur a entendu protéger les locataires âgés et disposant de faibles ressources contre le risque de devoir quitter leur résidence principale et d'avoir à se reloger en l'absence de renouvellement du bail.* ***Les dispositions contestées mettent ainsi en œuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent***« .

Ainsi donc, le Conseil constitutionnel reconnaît que la loi fait peser sur le seul bailleur une mission incombant en réalité à la collectivité, assurer à chacun un logement décent.

Que ce soit à la collectivité de permettre à chacun d'avoir un toit, même à des gens qui se laissent vivre et attendent tout de l'Etat providence est déjà beaucoup demander aux citoyens qui se sont secoués pour faire entrer chaque mois assez d'argent sur le compte en banque pour faire face à leurs besoins et à ceux de leur Nation.

Mais qu'en plus, certains citoyens soient, à titre individuel, tenus de le faire personnellement à l'égard de personnes qui restent à leur égard des étrangers est

exorbitant.

Pour le Conseil constitutionnel, cependant, c'est pleinement justifié car « *ces dispositions ne sont applicables que lorsque le locataire est âgé de plus de soixante-cinq ans et que ses ressources annuelles sont inférieures à un certain plafon*d ».

On pourrait appeler ça « adopte un vieux ». Alors je sais que j'ai reçu une volée de bois vert quand j'ai écrit un article où j'exposais que notre Droit fait la part belle aux personnes âgées et que Macron en rajoute une couche en allant draguer l'électorat retraité à qui il a promis monts et merveilles.

Mais on voit bien que quelque chose cloche dans ce dispositif : interdit de discriminer selon l'âge lors de l'entrée dans les lieux (et donc de refuser un locataire parce qu'il a la soixantaine et qu'on craint qu'il s'accroche au logement comme une bernique à son rocher, sans payer le loyer voire en le dégradant, pour un peu que le syndrome de Diogène vienne s'en mêler…) ; puis interdit d'expulser… à moins que le bailleur ait lui-même plus de 65 ans ou si ses ressources soient inférieures au seuil de pauvreté !

On imagine que la seconde situation ne se rencontrera jamais (qui donne à louer un logement tout en étant dans un état de misère lamentable ? La priorité étant de pouvoir se loger soi-même dans un tel cas).

**Quant à savoir pourquoi un bailleur de plus de 65 ans ayant une retraite de 3000 € par mois se trouve exonéré du devoir « d'adopter » son vieux locataire quand un autre de 30 ans avec 2000 € devra s'en occuper, c'est inexplicable.**

Lorsque, ainsi, le bailleur ne peut expulser son « vieux » locataire, en principe, le seul moyen exceptionnel de pouvoir le faire est de lui « proposer une **offre de**

**relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, dans un périmètre géographique déterminé ».**

**Autrement dit, il faut trouver quelqu'un à qui refiler « la patate chaude »… Bon courage !**

Et seulement dans un périmètre déterminé, autrement dit dans la même agglomération, le même canton…Dans les grandes villes, c'est même dans le même arrondissement qu'il faut trouver un autre logement pour le vieux locataire mauvais payeur, mauvais coucheur, Diogène etc.

Voilà qui donne envie de devenir bailleur d'un logement!

On se trouve ainsi depuis 1989 dans un système catégoriel teinté d'âgisme, inexplicable, dépourvu de toute logique et contreproductif puisque cette faveur faite aux « vieux pauvres » locataires incitera à les discriminer dès l'entrée… ce qui en soi est interdit aussi. C'est un vrai cercle vicieux.

En fait, la collectivité se décharge ainsi sur des particuliers de l'entraide, la solidarité nationale vis-à-vis de ces vieux dans un état de pauvreté, quel qu'en soit le motif (ils ont peut-être passé trop de temps au bar PMU quand les autres étaient au travail toute la journée).

Normalement, ces vieux devraient être mis dans un HLM mais si les places sont prises par qui vous savez, il faut bien trouver un endroit pour les loger…

Et puis, parmi nos chers migrants, il y a aussi des « vieux » qui n'ont jamais cotisé nulle part de toute leur vie, arrivés tout droit de leur village africain grâce au rapprochement familial.

Pour le Con…seil con…stitutionnel, saisi par un bailleur qui trouvait cette loi trop attentatoire au droit de propriété garanti par l'article 2 de la Déclaration de 1789, cela ne

pose aucun problème. La loi est conforme à la Con…stitution !

https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047597015