

➤ Logement avec bail dans le cadre d'une convention d'usufruit

Les locataires signent un bail qui doit expressément indiquer le statut juridique particulier et reproduire les termes des articles L 253-5 à L 253-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Le bail prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué. Le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

En application de l'article L 253-5 du CCH, **6 mois** avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire peut proposer au locataire par lettre recommandée avec AR :

- un nouveau contrat de location,
- délivrer congé pour vendre ou occuper le bien.

Le nu-propiétaire peut proposer un nouveau bail au locataire qui prendra effet à compter de l'extinction de l'usufruit et sera soumis aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et notamment les dispositions relatives au loyer.

Le bailleur ne sera pas tenu de respecter les plafonds de loyers tels qu'ils s'imposaient à l'usufruitier dès lors que la convention APL est arrivée à échéance, le logement ayant perdu son caractère social.

Le nu-propiétaire peut également délivrer congé pour vendre ou pour reprise et il doit motiver son congé. La notification doit reproduire l'article L 253-6 II du CCH.

Obligation de relogement de l'usufruitier à l'égard du locataire (article L 253-6 II CCH)

2 conditions cumulatives doivent être réunies :

- 1- le locataire ne doit pas avoir conclu de nouveau bail de location proposé par le nu-propiétaire,
- 2- le locataire doit remplir les conditions de ressources fixées par le décret du 15 mai 2007 (conditions de ressources des ménages pour l'attribution de logements financés par les aides de l'Etat).

Si ces conditions sont réunies, le bailleur doit lui proposer la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, **3 mois** avant l'extinction de l'usufruit.

Si le locataire n'accepte pas le logement proposé, il est déchu de tout titre d'occupation à l'expiration de l'usufruit et le propriétaire est en droit de demander son expulsion.

L'usufruitier n'a aucune obligation de relogement à l'égard des locataires dépassant les conditions de ressources.