

ASSEMBLÉE NATIONALE

16 décembre 2008

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION - (n° 1207)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 187

présenté par
M. Piron, rapporteur
au nom de la commission des affaires économiques,
M. Decool, Mme Bourragué et M. Carré

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 19, insérer l'article suivant :**

Après le deuxième alinéa de l'article 1719 du code civil, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Lorsque des locaux à usage d'habitation sont de toute évidence impropres à cet usage, sans que pour autant ces locaux aient fait l'objet d'une interdiction administrative d'habiter, faute de plainte ou de signalement, le juge, saisi par le bailleur ou le locataire dans un conflit locatif, est amené à constater que ces locaux ne peuvent effectivement pas être loués et à condamner le bailleur à des dommages et intérêts pour troubles de jouissance. Cependant, s'agissant de locaux qui ne peuvent pas être loués, la conséquence juridique est qu'ils ne pouvaient pas être donnés à bail : le juge prononce alors la nullité du bail ou sa résiliation, si les locaux sont devenus inhabitables. Dans ces cas, l'occupant dénué de titre d'occupation est donc expulsé. Cette situation n'est évidemment pas satisfaisante et nombre de juges ont soulevé cette difficulté. Aussi cet amendement prévoit-il que dans ces cas, le bailleur ne puisse pas arguer du caractère inhabitable des locaux pour demander et obtenir l'expulsion des occupants. Il est rappelé que les occupants de tels locaux sont prioritaires pour être relogés au titre du droit au logement opposable. Cet amendement reprend une des propositions du rapport de M. Pinte.