

ASSEMBLÉE NATIONALE

27 novembre 2009

SIMPLIFICATION ET AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DU DROIT - (n° 2095)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 23

présenté par
M. Tardy-----
ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 4, insérer l'article suivant :**

Le dernier alinéa de l'article 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs est complété par la phrase suivante :

« Le juge, chargé de constater cet abandon, ordonne la reprise immédiate des lieux par le bailleur, l'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure dresse un procès-verbal de reprise. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit qu'en cas d'abandon ou de décès du locataire et à défaut de pouvoir être transféré, sous certaines conditions, aux conjoints, descendants/ascendants, concubins, pacsés, « le contrat de location est résilié de plein droit ». Mais la mise en œuvre pratique de cette résiliation s'avère particulièrement difficile en l'absence de toute précision sur les modalités de la procédure de reprise du bien ce qui oblige le propriétaire à utiliser la procédure d'expulsion qui s'avère lourde, coûteuse et totalement inappropriée à ce type de situation.

En vue d'éviter le recours à cette procédure qui entraîne des retards pour la remise sur le marché de logements disponibles et inoccupés, il est proposé d'introduire dans le cadre défini par l'article 14 de la loi n° 89-462 une procédure spécifique placée sous contrôle judiciaire afin d'exclure tout risque de détournement par le bailleur.

L'amendement vise ainsi à permettre au juge compétent pour constater la résiliation de plein droit par abandon des biens loués, d'ordonner la reprise immédiate des lieux par le propriétaire tenu de produire la preuve de cet abandon et de l'absence de personne pouvant bénéficier du maintien dans les lieux. Si cette preuve n'est pas rapportée, le juge peut refuser le

constat d'abandon. La reprise des lieux s'effectuerait alors, comme tel est le cas aujourd'hui, par acte d'huissier de justice valant procès verbal de reprise et non d'expulsion.

La demande de constat de résiliation de plein droit étant fondée sur l'abandon du domicile et non sur la présence d'une dette locative le délai de 2 mois avant l'assignation, prévu par l'article 24 de la loi précitée, ne serait pas applicable. De même il ne serait plus nécessaire de dénoncer l'assignation au préfet, le délai en cause ayant pour finalité de permettre au représentant de l'Etat de saisir les services sociaux afin de trouver une solution de relogement sans objet au cas présent.