

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° 1334 (Rect)

présenté par

Mme Kosciusko-Morizet, M. Apparu, M. Debré, M. Goasguen, M. Goujon, M. Lamour,
M. Lellouche et M. Fillon

APRÈS L'ARTICLE 84, insérer la division et l'intitulé suivants:

Le titre II du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre X ainsi rédigé :

« Chapitre X

« Dispositions applicables aux immeubles sociaux

« *Art. L. 130-1.* – Les organismes d'habitations à loyer modéré intègrent dans leur contrat de bail une clause résolutoire pour non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice rendue à l'encontre d'un locataire ou de toute personne occupant son domicile et passée en force de chose jugée. Cette clause fait l'objet d'une information spécifique du locataire lors de la signature du bail et d'une mention dans le règlement intérieur des immeubles sociaux. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le 1er article : En l'état actuel du droit, il est interdit pour un locataire d'un logement social (au sens des logements financés au moyen de crédits prévus par la livre III du code de la construction et de l'habitation) de louer en meublé ou de sous-louer un logement, meublé ou non, sous quelque forme que ce soit. Un locataire qui sous-loue son logement est sujet à résiliation judiciaire de son bail, ainsi qu'à une amende qui peut aller jusqu'à 9000 €.

Deux dérogations sont prévues, pour lesquelles le locataire est tenu d'informer le bailleur, et le montant du sous-loyer est encadré : en cas de sous-location d'une partie du logement à des personnes de plus de soixante ans ou à des personnes adultes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles avec lesquelles ils ont conclu un contrat

conforme à l'article L. 442-1 du même code, et en cas de location à des personnes de moins de trente ans pour une durée d'un an renouvelable.

Cet amendement vise d'une part à augmenter l'amende maximale en la fixant à 15 000€, encas de sous-location n'entrant pas dans les deux dérogations prévues par la loi, et d'autre part à imposer au bailleur social de vérifier que ses locataires occupent bien leur logement Au titre de son obligation d'assurer la jouissance paisible de tous les locataires (article 1719 du code civil), le locataire indélicat apportant un trouble à cette jouissance paisible.

Le 2e article : La tranquillité dans les immeubles sociaux doit être une priorité. Pour la garantir, tous les acteurs doivent être mis autour de la table, et avoir à leur disposition les outils législatifs et techniques qui leur permettent d'agir efficacement pour prévenir et faire cesser les troubles de voisinage.

Cet article vise à faciliter l'expulsion des locataires auteurs de troubles persistants.