

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

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

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° 411

présenté par
M. Vitel

ARTICLE PREMIER

À l'alinéa 46, substituer aux mots :

« « amendes », sont insérés les mots : « ou des pénalités » »

les mots :

« « percevoir », sont insérés les mots : « des pénalités supérieures à 10 % du montant du loyer ou » ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le projet de texte actuel interdit au bailleur de percevoir des pénalités du locataire lorsque celui-ci s'acquitte tardivement de son obligation de paiement du loyer auquel il est tenu.

Or, la première et principale obligation du locataire énoncée à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 est « de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ».

En pratique, dans les baux d'habitation, les clauses pénales sont essentiellement prévues en cas de retard du locataire dans le paiement des loyers et des charges.

Les pénalités de retard ont l'avantage de dissuader le locataire de mauvaise foi de payer son loyer avec retard. Elles contribuent à limiter les risques de dérapage dans le paiement des loyers et concours ainsi au bon équilibre des rapports locatifs mais aussi de la future garantie universelle des loyers prévue à l'article 8 du présent projet.

Notons que le retard dans le paiement des loyers peut être très préjudiciable au bailleur notamment lorsque qu'il a souscrit un emprunt pour financer l'acquisition du bien loué et que l'encaissement du loyer en assure le remboursement.

Si la loi interdit de telles clauses pénales, le locataire risque de ne pas se sentir obligé de respecter les échéances de paiement telles que convenues dans le bail.

Le montant des clauses pénales peut être réduit par le juge s'il le considère manifestement disproportionné (article 1152 du Code civil), de telles clauses ne lèsent donc pas les locataires de bonne foi.

Par ailleurs, la loi prévoit des sanctions pécuniaires dans l'hypothèse où le bailleur ne remplirait pas ses propres obligations. Ainsi, l'article 22 dans sa nouvelle rédaction dispose qu'« à défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal par mois de retard. »

Cet amendement est proposé dans un souci de réciprocité et d'égalité de traitement des parties, pour autoriser le bailleur à percevoir des pénalités au plus égales à 10 % du montant du loyer [et des charges] en cas de retard de paiement.