

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 janvier 2014

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1670)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 386

présenté par

M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux,
M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu

ARTICLE 2

Après l'alinéa 9, insérer l'alinéa suivant :

« - après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie de la réalité de sa décision de reprise. » ; ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le congé reprise est un outil de certains bailleurs indéclicats pour résoudre des conflits de toute nature avec leurs locataires, pour leur interdire d'exercer tout recours judiciaire et constitue évidente difficulté concernant l'effectivité des recours du locataire qui sont prévus par le projet de loi.

En effet, les marchands de sommeil font un usage presque habituel de congés reprise frauduleux, notamment lorsque le locataire leur demande de respecter leurs obligations en raison du caractère indigne de son logement.

Par exemple, les locataires qui demandent, soit au service hygiène et sécurité de la mairie, soit à l'agence régionale de santé, de venir constater une situation d'insalubrité ou d'indécence de leur logement en vue de l'établissement d'un rapport, font très fréquemment l'objet d'un congé pour reprendre ou pour vendre le logement, qui fait ici office de contre attaque juridique face au locataire et qui permet très souvent au bailleur de se protéger de l'intervention d'un arrêté portant déclaration d'insalubrité en raison de la lenteur de mise en œuvre de cette dernière procédure.

C'est également un moyen pour un bailleur indélicat d'évincer un locataire ancien, qui de ce fait paye un loyer faible, afin de relouer le logement beaucoup plus cher.

Aujourd'hui, le congé reprise constitue le moyen infaillible du bailleur d'obtenir l'expulsion de son locataire à l'expiration de son bail, tant la jurisprudence de la Cour de Cassation protège les bailleurs.

Pour garantir l'effectivité des dispositions du projet de loi ALUR, il est impératif que le législateur permette au juge judiciaire de procéder à un contrôle plus étendu de la validité des congés pour reprendre, qui ne peuvent conserver leur caractère péremptoire.