

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 janvier 2014

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

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 640

présenté par
M. Goldberg

ARTICLE 2

Substituer à l'alinéa 14 les sept alinéas suivants :

« Toutefois, la possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail sont suspendues dans les cas suivants :

« a) À compter de la réception de l'avis de tenue de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques notifié par le représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux articles L. 1331-26 et L. 1331-27 du code de la santé publique ;

« b) À compter de l'engagement par le maire de la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, relative aux bâtiments menaçant ruine ;

« Cette suspension est levée dans les cas suivants :

« a) Lorsque l'autorité administrative compétente a notifié les arrêtés prévus respectivement aux articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou à l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation ;

« b) Lorsque l'autorité compétente décide de ne pas donner suite à la procédure initiée par la procédure contradictoire visée à l'article L. 511-2 du même code ou lorsque la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques ne conclut pas à l'insalubrité du logement.

« Ces dispositions ne s'opposent pas à l'application des dispositions des articles L. 521-1 et L. 521-2 du même code. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à préciser le dispositif introduit en première lecture à l'initiative du groupe GDR, visant à suspendre la possibilité pour le bailleur de donner congé dès lors que la procédure d'insalubrité a été déclenchée. Il apporte plusieurs modifications :

Premièrement, la suspension de la possibilité de donner congé doit couvrir tous les motifs pour éviter les détournements de l'objectif de protection du locataire affiché par le texte. Or, la rédaction du projet laisse la possibilité au bailleur de donner congé pour un motif légitime et sérieux, parmi lesquels la réalisation de travaux, ce qui risque de vider la portée du texte. En effet l'article 15 de la loi de 1989 précise que le congé doit être justifié soit par la décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux. Il est donc proposé de ne pas préciser la nature du congé visé.

Deuxièmement, alors que la rédaction initiale ne visait que la procédure de constatation de l'insalubrité, il est nécessaire, afin de garantir l'égalité entre les occupants des logements susceptibles d'être déclarés insalubres ou en péril. Le présent amendement élargit le dispositif initial et aux locaux menaçant ruine – et potentiellement visés par un arrêté de péril.. Il maintient bien évidemment la suspension de la procédure dès la mise en œuvre de la procédure visant à constater l'insalubrité d'un logement. Ce faisant, il précise la date à compter de laquelle la suspension prend effet.

Troisièmement, cet amendement précise les dates mettant fin à la suspension de la possibilité de donner congé pour les trois procédures concernées.

Enfin, afin de clarifier l'articulation de ces dispositions avec celles qui figurent à l'article L. 512-2 du code de la construction et de l'habitation qui prévoient, notamment, la suspension du bail et le report de sa durée pour les logements frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril des locaux jusqu'à la levée de l'arrêté, l'amendement prévoit que les dispositions du présent amendement ne font pas obstacle à l'application de l'article L. 521-2 du CCH.