

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 juin 2016

ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ - (N° 3679)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° 157

présenté par

M. Thévenot, M. Dive, M. Decool, M. Berrios et M. Tétart

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 25, insérer l'article suivant:**

Le g de l'article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, est complété par les mots : « et le non-respect de l'article L. 442-8 du code de la construction et de l'habitation ; ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis quelques années, la sous-location de biens immobiliers se développe en France, notamment du fait de l'apparition de plateformes de location en ligne. Dans certains quartiers, cette pratique constitue d'ailleurs la règle : entre juin et août dans le Marais à Paris, il y avait davantage de sous-locataires que d'habitants répertoriés en 2014. La sous-location concerne l'ensemble des biens immobiliers, et notamment les logements du parc locatif social.

Or, lorsqu'elle concerne des logements sociaux, la sous-location de biens immobiliers pose un problème particulier. En effet, la sous-location à une valeur de marché d'un bien subventionné par la collectivité porte atteinte au principe de solidarité. Aussi, cette pratique est proscrite par la loi, à l'exception de cas restreints.

Malgré l'interdiction de sous-louer un logement social, la procédure de résiliation du bail et d'expulsion du locataire qui ne se conformerait pas à cette règle demeure complexe et longue. Le bailleur doit en effet obtenir, devant un juge du tribunal d'instance, après avoir saisi un huissier, la résiliation du bail locatif et la mise en œuvre d'une procédure d'expulsion, elle-même strictement encadrée par le droit. Les délais de jugement sont d'autant plus longs que le contentieux est important. Ce dernier croît d'ailleurs rapidement, en raison de la diffusion de la pratique de sous-location, ce qui contribue à allonger davantage les délais.

Ainsi, alors que la sous location d'un logement social pose un problème spécifique et se développe, cette infraction apparaît peu à même d'être sanctionnée par la justice dans un délai restreint, en raison de la complexité de la procédure et de l'importance du contentieux. De ce fait, de nombreux locataires parviennent à se maintenir indument dans un logement social.

Cette procédure judiciaire de résiliation du bail et d'expulsion n'est pourtant pas la seule démarche prévue par le droit. En effet, un contrat de bail peut contenir des « clauses résolutoires », qui mettent fin de plein droit au bail, et permettent de prononcer une expulsion par la voie du référé. Ces clauses ont été matériellement limitées, en 1982 et en 1986, à quatre cas : non-paiement des loyers au terme convenu, non-paiement des charges dûment justifiées, non versement du dépôt de garantie, et défaut d'assurance du locataire. La loi de 2007 a complété cette liste restrictive, ajoutant le « non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués » aux obligations pouvant faire l'objet d'une clause résolutoire. De 1948 à 1982 les clauses résolutoires n'étaient pas limitées par la loi, il n'apparaît donc pas illogique d'étendre leur champ pour tenir compte de l'évolution des pratiques locatives.

Ainsi, le présent amendement vise à offrir aux bailleurs sociaux la possibilité de résilier de plein droit le bail du locataire et engager une procédure d'expulsion en cas de sous-location du logement social. Il ajoute la sous-location d'un logement locatif du parc social à la liste des matières pouvant faire l'objet d'une clause résolutoire. Cet amendement s'inscrit dans la démarche de limitation du droit au maintien dans les lieux, qui fait l'objet du Chapitre II du présent projet de loi.