



N° 4612

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 12 avril 2017.

PROPOSITION DE LOI

*tendant à rétablir l'équilibre entre la demande de logements locatifs
et l'offre de biens immobiliers mis sur le marché,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution
d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Lionnel LUCA, Jean-Luc REITZER, Jean-Pierre DECOOL, Jacques LAMBLIN,
Arlette GROSSKOST, Laurent FURST, Jean-Claude MATHIS, Élie ABOUD,
Guy TEISSIER, Éric STRAUMANN, Bernard BROCHAND, Claudine
SCHMID, Nicolas DHUICQ et Lionel TARDY,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi a pour objet de rétablir l'équilibre entre la demande de logements locatifs et l'offre de biens immobiliers mis sur le marché.

Cette équilibre est aujourd'hui rompu en raison d'une législation qui, en cherchant à protéger tous les locataires, ne fait pas la différence entre le locataire en difficulté économique et le locataire indélicat, au détriment du propriétaire bailleur.

Si cette protection se justifie pour des raisons humaines évidentes, il n'en demeure pas moins qu'elle trouve ses limites lorsqu'elle remet en cause le droit de propriété et le libre usage de son bien.

Ainsi, tandis que le propriétaire bailleur continue d'être redevable de ses obligations, (entretien du bien, paiement des charges et des taxes...), le locataire indélicat s'exonère quant à lui, de façon unilatérale, des obligations qu'il a souscrites à la signature du bail, dont au premier chef d'entre elles, le paiement de son loyer.

Cette situation qui oblige les propriétaires à entamer une procédure longue et coûteuse pour faire reconnaître leur droit de propriété et récupérer leur bien, trop souvent dégradé, par décision de justice, ne suffit pas dans bien des cas à résoudre la question.

À cette procédure civile doit s'ajouter la procédure administrative d'expulsion, qui selon les Préfectures, la vigilance de l'huissier requis, les recours administratifs cumulés, prennent encore plusieurs longs mois, voire plus d'une année, délais auxquels s'ajoutent les trêves hivernales du 1^{er} novembre au 31 mars de chaque année.

Cette situation trop fréquemment avérée, a pour effet de mettre dans bien des cas le propriétaire bailleur en grande difficulté, particulièrement lorsque celui-ci a contracté un prêt immobilier pour l'achat de ce bien et ne peut plus, du fait de l'absence de loyer, le rembourser.

Cette situation pose également un grave préjudice aux personnes retraitées qui voyaient dans la location d'un bien immobilier un complément de retraite sur lequel ils ne peuvent plus compter.

Cette situation surtout se retourne contre ceux-là même que la loi était censée protéger, en effet la remise en cause de la possibilité de retrouver son bien à pour conséquence une défiance des propriétaires-bailleurs et une tension du marché locatif par le retrait sur le marché des biens immobiliers à louer, ou par la mise en location dans des conditions de ressources et de caution inacceptables, qui pénalisent les locataires honnêtes.

Afin de rétablir un équilibre entre les besoins en logements et l'offre de biens locatifs, il convient donc de redonner aux propriétaires bailleurs la possibilité de faire exécuter dans des délais raisonnables les décisions d'expulsion qu'ils ont régulièrement obtenus par décision de justice à l'encontre des locataires défectifs.

Tel est l'objet de la proposition de loi qui vous est présentée, qui distingue deux dispositifs :

– celui concernant le locataire en difficulté économique avérée, qui doit être pris en charge par les services sociaux départementaux et communaux, et pour lequel le jugement d'expulsion doit être appliqué dans un délai de 3 mois ;

– celui du locataire défectif, pour lequel le jugement d'expulsion doit être d'application dans un délai maximum d'un mois.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

À la première phrase de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, le chiffre : « deux » est remplacé par le chiffre : « un ».

Article 2

- ① L'article L. 412-3 du même code est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 412-3.* – Le juge des référés ou le juge de l'exécution, selon le cas, du lieu de la situation de l'immeuble peut, par dérogation aux dispositions de l'article L. 412-1, accorder un délai de trois mois aux locataires de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement et dont la précarité économique aura été avérée.
- ③ « Le premier alinéa n'est pas applicable aux cas de locataires indécents dont l'expulsion est réalisée sous un délai maximum d'un mois. »

Article 3

À l'article L. 412-4 du même code, après le mot : « être », la fin de la première phrase est ainsi rédigée : « supérieure à trois mois ».