



N° 2221

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 11 septembre 2019.

PROPOSITION DE LOI

*visant à équilibrer les relations entre bailleurs et locataires
et améliorer l'offre locative de logement,*

(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

Éric PAUGET, Damien ABAD, Ian BOUCARD, Valérie BOYER, Pierre CORDIER, Daniel FASQUELLE, Annie GENEVAR, Philippe GOSSELIN, Brigitte KUSTER, David LORION, Bernard PERRUT, Bérengère POLETTI, Didier QUENTIN, Jean-Luc REITZER, Jean-Marie SERMIER, Éric STRAUMANN, Laurence TRASTOUR-ISNART, Isabelle VALENTIN, Charles de la VERPILLIÈRE, Arnaud VIALA, Michel VIALAY,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les relations entre bailleurs et locataires sont principalement régies par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et modifiant la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Mais si la loi fixe un certain nombre d'obligations pour les parties signataires d'un bail, elle n'encourage pas assez les propriétaires du parc locatif privé à mettre sur le marché leurs biens.

De plus, elle est se montre très insuffisante en matière de lutte contre les incidents de paiements.

Enfin, elle ne sanctionne pas suffisamment les occupants sans droit ni titre du bien d'autrui.

Aussi, on constate aujourd'hui une pénurie de logements qui affecte particulièrement nos concitoyens disposant de faibles revenus.

Il est donc urgent d'identifier les évolutions législatives souhaitables afin de pallier une situation préoccupante pour ce secteur important de notre économie.

En conséquence, la présente proposition de loi se veut articulée autour de trois axes majeurs et préconise :

- une sécurisation des parcours locatifs ;
- un renforcement du marché de logements locatifs privés par des mesures incitatives ;
- une responsabilisation des locataires bénéficiant d'un logement social.

L'**article 1** du texte modifie l'article 975 du code général des impôts en excluant de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), les biens immobiliers mis en location pour une résidence principale et avec un loyer encadré.

L'**article 2** prévoit la création d'un fichier recensant les incidents de paiements caractérisés des loyers, à destination des propriétaires ou des professionnels.

L'**article 3** complète, par un nouvel article, la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, qui dispose qu'une personne ayant fait l'objet d'une décision de justice pour une occupation sans droit ni titre d'un logement ne puisse bénéficier des dispositions de la loi dite DALO précitée.

Enfin, l'**article 4** modifie l'article 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation en insérant une nouvelle clause dans le contrat de location d'un logement faisant partie du parc locatif social, prévoyant la résiliation du bail des locataires indéliçats causant des troubles de voisinage avérés et constatés par un juge.

Tel est, Mesdames et Messieurs, l'objet de la présente proposition de loi que nous vous demandons de bien vouloir adopter.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① Après le I de l'article 975 du code général des impôts, il est inséré un I *bis* ainsi rédigé :
- ② « *I bis.* – Sont exonérés les biens ou droits immobiliers mentionnés au 1° de l'article 965 lorsque ces biens ou droits immobiliers sont loués à usage d'habitation principale pour une durée minimale fixée, sur option du propriétaire, à six ans ou neuf ans, si les loyers et les ressources du locataire, appréciés à la date de conclusion du bail, n'excèdent pas les plafonds fixés en fonction de la localisation du logement et de son type. Ces plafonds sont fixés par décret en Conseil d'État. »

Article 2

- ① Après l'article 24-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et modifiant la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il est inséré un article 24-1-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. 24-1-1.* – I. – Un fichier national recense les informations relatives aux incidents de paiement caractérisés des loyers dus aux bailleurs privés et sociaux. Ces dispositions s'appliquent pour les locaux à usage d'habitation.
- ③ « II. – Ce fichier est géré par les services du ministère chargé du logement, qui sont seuls habilités à centraliser ces informations.
- ④ « Un décret en Conseil d'État définit les services habilités mentionnés au premier alinéa du présent II.
- ⑤ « Ce fichier est soumis à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.
- ⑥ « Il a pour finalité de fournir aux professionnels de l'immobilier et aux propriétaires bailleurs un élément d'appréciation de la solvabilité des personnes qui sollicitent le bail.

- ⑦ « Les informations relatives à ces incidents ne peuvent être conservées dans le fichier pendant une durée de plus de trois ans à compter de la date d'enregistrement par les services du ministère chargé du logement de l'incident ayant entraîné la déclaration.
- ⑧ « III. - Les entreprises mentionnées au quatrième alinéa du même II sont tenues de déclarer aux services du ministère chargé du logement, dans des conditions précisées par arrêté, les incidents de paiement.
- ⑨ « Dès la réception de cette déclaration, les services du ministère chargé du logement inscrivent immédiatement les incidents de paiement au fichier et, dans le même temps, mettent cette information à la disposition de l'ensemble des entreprises ayant accès au fichier. Les frais afférents à cette déclaration ne peuvent être facturés aux personnes physiques concernées.
- ⑩ « IV. - La collecte des informations contenues dans le fichier par des personnes autres que le ministère chargé du logement est punie des peines prévues à l'article 226-18 du code pénal. »

Article 3

- ① Après l'article 38 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, il est inséré un article 38-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. 38-1.* - Toute personne ayant fait l'objet d'une décision de justice la condamnant à la suite d'une occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier ne peut se prévaloir pendant une durée de trois ans des dispositions prévues par la présente loi à compter de la date de sa condamnation. »

Article 4

- ① L'article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 442-4-1.* - Les organismes d'habitation à loyer modéré intègrent dans leur contrat de bail une clause résolutoire pour non-respect de l'obligation prévue au troisième alinéa (b) de l'article 7 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.

- ③ En cas de non-respect de l'obligation mentionnée au premier alinéa du présent article, et mise en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de se conformer à cette obligation restée infructueuse, le bailleur doit saisir le juge aux fins de résiliation du bail ».

Article 5

La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.