

ASSEMBLEE NATIONALE22 novembre 2004

COHESION SOCIALE - (n° 1911)

AMENDEMENT

N° 253

présenté par

Mme TABAROT

ARTICLE ADDITIONNEL**APRES L'ARTICLE 50 bis, insérer l'article suivant:**

« Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« I. – A la fin de la première phrase de l'article L.613-2, les mots : « trois ans » sont remplacés par les mots : « dix-huit mois ».

II. – Le premier alinéa de l'article L.613-3 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Les délais accordés en vertu des articles précédents continuent à courir durant cette période de sursis ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La très grande majorité des propriétaires sont de petits propriétaires qui ne possèdent qu'un ou deux logements. Ce sont souvent des personnes qui ont fait le choix de mettre leur économie dans la constitution d'un complément de rémunération ou d'un capital en vue de leur retraite.

Nombre d'entre eux expriment une certaine réticence à mettre leur propriété sur le marché locatif du fait de la complexité et de la longueur de la procédure d'expulsion. Ils craignent en effet de ne plus pouvoir faire respecter leurs droits en cas de difficulté avec le locataire.

Ainsi, selon le rapport du sénateur Marcel CLEACH sur le logement locatif privé, le délai de procédure moyen permettant l'expulsion d'un locataire n'acquittant plus son loyer se situe entre trois et quatre ans.

Outre la légitime retenue qu'elle entraîne pour les propriétaires hésitant à louer, cette lenteur est encore moins acceptable pour ceux qui sont privés de ressources essentielles du fait des impayés de loyer.

En effet, selon le rapport CLEACH, 76,6% des propriétaires bailleurs déclarent en 2000 que leurs revenus locatifs représentent moins de 50 % de leur revenu total. Pour de très nombreux propriétaires le non paiement du loyer pendant plusieurs mois peut donc devenir dramatique.

Les délais possiblement prescrits dans le cadre de l'exécution d'un jugement d'expulsion sont très protecteurs de l'occupant au détriment de la défense des droits du bailleur.

Ils constituent une sauvegarde pour les personnes en réelle difficulté et, à ce titre, trouvent leur justification dans des situations socialement souvent dramatiques. Cependant, il est anormal de faire supporter aux petits propriétaires une charge financière qui relève de la solidarité nationale.

Cet amendement vise donc à rétablir une certaine sécurité juridique du contrat liant le bailleur et le locataire afin de remédier à ces difficultés et raccourcir la procédure :

– en réduisant de trois ans maximum à dix huit mois le délai possiblement accordé par le juge de l'exécution en cas de difficulté de relogement dans des conditions normales ;

– en faisant courir les délais du sursis à exécution de la décision d'expulsion pendant les mois de la trêve hivernale.

Ce projet de loi prévoit de nombreuses mesures très attendues pour favoriser le logement social et encourager la rénovation et la mise sur le marché de logements privés. Cet amendement complète la démarche en restaurant la confiance des 2,2 millions de bailleurs privés.