

ASSEMBLÉE NATIONALE

16 novembre 2006

PRÉVENTION DE LA DÉLINQUANCE - (n° 3338)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 185

présenté par
M. Houillon, rapporteur
au nom de la commission des lois

ARTICLE 11 quater

Rédiger ainsi cet article :

« I. - Le code civil est ainsi modifié :

« 1° Après le quatrième alinéa de l'article 1384, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les propriétaires des locaux à usage d'habitation peuvent être déclarés responsables des dommages causés à des tiers par les personnes qui les occupent, sans préjudice de la responsabilité de ces derniers, s'ils négligent sans motif légitime d'utiliser les droits dont ils disposent afin de faire cesser ces dommages. » ;

« 2° Le début de l'article 1729 est ainsi rédigé :

« *Art. 1729* – Si le preneur n'use pas de la chose louée en bon père de famille ou employe ... (*le reste sans changement*) ».

« II. - 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 : « ou le non respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée. »

« III. - Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

« 1° Dans le 2° de l'article L. 2212-2, les mots : « y compris les bruits » sont remplacés par les mots : « les troubles » ;

« 2° Dans le premier alinéa de l'article L. 2214-4, le mot : « bruits » est remplacé par le mot : « troubles ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à apporter une réponse au problème soulevé par l'article 11 *quater*, à savoir les problèmes liés aux troubles de voisinage sans faire interférer directement un tiers dans une relation contractuelle.

Ainsi, un tiers ne serait pas autorisé à demander directement la résiliation d'un bail, ce qui paraît peu conforme aux principes de la liberté contractuelle, mais il serait explicitement précisé que le propriétaire est responsable des actes commis par l'occupant, qu'il soit ou non son locataire, s'il néglige d'user des droits dont il dispose pour faire cesser le trouble,

Par ailleurs, cet amendement permet de faciliter la résiliation de bail en cas de troubles de voisinage, en prévoyant la possibilité d'une clause résolutoire, permettant de mettre fin automatiquement au bail en cas de décision de justice passée en force de chose jugée.

Enfin, afin de faciliter la constatation des troubles de voisinage, il serait précisé que le maire est chargé de la répression des « troubles de voisinage », et non pas seulement des bruits, comme l'indique actuellement le CGCT. De ce fait, les policiers municipaux, qui sont d'ores et déjà autorisés à entrer dans les immeubles, pourront participer à la constatation des infractions relatives aux troubles de voisinage, notion plus large que celles des seuls « bruits », même si elle les inclut.