

ASSEMBLÉE NATIONALE

20 novembre 2006

PRÉVENTION DE LA DÉLINQUANCE - (n° 3338)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 547

présenté par
MM. Lagarde, Perruchot et Rodolphe Thomas

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 11 QUATER, insérer l'article suivant :**

I. – Après l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un chapitre II *bis* intitulé : « Sécurité des immeubles » et comprenant trois articles ainsi rédigés :

« *Art. L. 442-12.* – Pour chacun de leurs immeubles ou pour l'ensemble de leur parc immobilier, les organismes d'habitation à loyer modéré peuvent élaborer un règlement intérieur.

« Ce règlement, intégralement annexé à chaque contrat de location, est signé par le locataire, sous peine de ne pas lui être opposable. Il en est de même des avenants ultérieurs portant modification du règlement intérieur.

« Le refus de signature dudit règlement par le locataire est une cause de rupture du bail invocable par les organismes d'habitation à loyer modéré. »

« *Art. L. 442-13.* – Dans les immeubles régis par le règlement intérieur visé à l'article L. 442-12, les gardiens peuvent demander, en accord avec leur employeur, à être assermentés dans les conditions définies aux articles 29 et 29-1 du code de procédure pénale.

« Ils sont alors habilités à dresser des procès verbaux à la seule rencontre des locataires qui contreviennent aux dispositions du règlement précité. Le produit des indemnités, affecté à un compte spécifique ouvert par le bailleur, ne pourra être utilisé par lui qu'à des travaux de réfection, de rénovation, d'entretien ou de sécurisation des ensembles immobiliers lui appartenant.

« *Art. L. 442-14.* – En cas d'infractions répétées au règlement, le bailleur pourra, par requête du juge d'instance, solliciter qu'il soit fait injonction au locataire de cesser les troubles. Si, au vu des documents produits, la demande lui paraît fondée, le juge d'instance rend une ordonnance

portant injonction au locataire, sous astreinte financière provisoire, de cesser tout trouble de voisinage.

« L'ordonnance mentionne en outre les lieux jour et heure de l'audience à laquelle l'affaire sera examinée, à moins que le demandeur n'ait fait connaître que l'injonction a été exécutée. Un délai minimum de deux mois et maximum de quatre mois séparera l'injonction de l'audience, afin de permettre au juge d'apprécier si l'injonction a bien été observée. Il appartiendra au juge, dans le cadre des dispositions de l'article 36 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, au vu des éléments du dossier, à la demande du bailleur, de rendre définitive l'astreinte dans le délai susvisé.

« En cas de non-paiement de l'astreinte, le juge pourra de nouveau être saisi soit par le propriétaire, soit par le locataire. Au vu des éléments produits, le juge pourra prononcer, à la demande du bailleur, la résiliation du bail et l'expulsion.

« Le locataire, destinataire de l'injonction, s'il entend contester les motifs de celle-ci, pourra, dans les quinze jours de la notification par huissier, à la requête du bailleur, saisir le tribunal d'instance par simple requête déposée au greffe. Dans ce cas, le juge statue comme en matière ordinaire, et, au vu des éléments produits, pourra soit mettre un terme à l'injonction, soit l'aménager quant à son montant, soit, à la demande du bailleur, prononcer la résiliation du bail et l'expulsion. »

II. – Le r) 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 : «, à l'exception des cas visés aux articles L. 442-12 et L. 442-13 du code de la construction et de l'habitation. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le droit que tous les citoyens possèdent, en République, de vivre en sûreté, implique notamment que toute personne puisse vivre dans son logement d'une manière normale, c'est-à-dire sans être exposée aux incivilités et aux nuisances occasionnées par d'autres occupants.

Or, ces dernières années, et parallèlement à l'augmentation générale des actes d'incivilité, chacun a pu constater la dégradation des rapports locatifs notamment dans les grands ensembles immobiliers à caractère social.

Les troubles les plus fréquemment constatés sont ceux liés au bruit, à la dégradation volontaire des immeubles et du matériel y afférant (ascenseurs, minuteriers et digicodes).

Face à cette situation, les organismes bailleurs sont singulièrement démunis. En effet, le règlement intérieur qui existe dans certains immeubles ou groupes d'immeubles n'a qu'une valeur juridique limitée, puisqu'il n'est pas annexé au bail.

De plus, nombre d'actes d'incivilité, ressentis comme tels par les occupants, n'entrent pas dans le champ d'application du code civil ou du code pénal.

Le présent amendement prévoit ainsi la possibilité pour le bailleur de rédiger un règlement intérieur ayant valeur contractuelle, et pour le locataire de signer celui-ci en même temps que le contrat de location.

Ensuite, afin de conférer une portée réelle à ce règlement, les gardiens d'immeubles peuvent être assermentés, si le bailleur qui les emploie le désire. Ainsi, ils pourront dresser des procès-verbaux aux personnes qui contreviennent au règlement intérieur. Bien évidemment, le

produit des indemnités perçues n'a pas vocation à alimenter la trésorerie des organismes bailleurs : aussi, il devra être affecté à un compte spécifique et utilisé uniquement pour des travaux d'utilité collective tels que la réfection, la rénovation, l'entretien courant et la sécurisation des immeubles.

De plus, dans certains immeubles ou groupes d'immeubles la tranquillité des habitants est parfois mis en péril par un très petit nombre d'individus, voire par un seul.

Aussi, un autre point central de cette proposition de loi consiste à établir un mécanisme gradué de sanctions permettant au bailleur, en ultime recours, de demander la résiliation du bail et l'expulsion d'un locataire dont les agissements répétés dégradent la qualité de la vie dans un immeuble donné, et ce dans le respect des droits du locataire.

C'est pourquoi, compte tenu de la gravité de la sanction finale possible, ce mécanisme doit être placé sous le contrôle du juge. Ainsi, dans un premier temps, le bailleur peut solliciter le juge d'instance pour qu'il intime l'ordre au locataire de cesser les troubles. Cette injonction peut être prononcée sous astreinte financière provisoire, le juge fixant une sorte de délai d'observation destiné à voir si le comportement du locataire change. Ce n'est qu'au terme de ce délai, et d'un délai de recours ouvert au locataire destinataire d'une ordonnance de résiliation du bail et d'expulsion, que celle-ci devient définitive.

Tels sont les objectifs de cet amendement.