

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

6 septembre 2013

## ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

|              |  |
|--------------|--|
| Commission   |  |
| Gouvernement |  |

Retiré

**AMENDEMENT**

N° 1145

présenté par  
M. Goldberg

-----

**ARTICLE 10**

Substituer à l'alinéa 19 les deux alinéas suivants :

« 5° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« V. – Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, nonobstant le premier alinéa de l'article 1244-1 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. L'article 1244-2 du même code s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

L'expulsion est avant tout la conséquence d'une décision de justice. Il appartient donc au juge de disposer des pouvoirs lui permettant de remplir son rôle dans la prévention des expulsions locatives et de garantir les droits des deux parties au litige.

La durée maximale du plan d'apurement accordée par le juge en cas d'impayé de loyers est aujourd'hui de 24 mois. Ce délai est très souvent insuffisant pour apurer une dette qui, en l'absence d'une véritable action préventive, peut atteindre des montants d'autant plus importants que le poids du loyer et des charges dans le budget des ménages modestes a considérablement progressé ces dernières années (selon le Crédoc, les dépenses contraintes liées au logement – loyer, remboursement d'emprunt, eau, gaz, électricité, frais d'assurance... - représentent 48 % des ressources des ménages pauvres et 38 % des classes moyennes).

En outre, le locataire en difficulté de paiement de son loyer est souvent peu informé de ses droits, en dehors des seuls délais de paiement qu'il pourrait éventuellement obtenir compte tenu de sa situation. La faible présence et représentation des locataires à l'audience en est significative.

Ainsi, le juge doit pouvoir soulever d'office certains moyens dès lors qu'ils sont à l'origine de la demande d'expulsion locative et/ou si des éléments laissent présumer que le bailleur ne respecte pas l'obligation de décence, condition fondamentale à toute mise en location. Sont donc visés : la vérification du montant de la dette de loyer, des charges, des frais avancés par le bailleur, ainsi que celle de la décence du logement.