

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

13 décembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1499)

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N ° CE271

présenté par

M. Piron, M. Benoit, M. Reynier, M. Sauvadet et M. Tuaiwa

-----

**ARTICLE PREMIER**

Substituer à l'alinéa 52, les deux alinéas suivants :

« *b*) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au *i*, une clause prévoyant des pénalités pour retard de paiement de loyer et des charges peut être inscrite au contrat de location. Le montant de ces pénalités ne peut dépasser 5 % des sommes dues. Elle est applicable à l'échéance de paiement convenue entre les parties et après un délai d'une semaine suivant une mise en demeure du locataire non suivie d'effet. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Cet amendement vise à permettre et encadrer l'insertion dans le bail d'une clause contractuelle visant à pénaliser le retard de paiement de loyer et des charges.

Ces pénalités de retard doivent en revanche être encadrées et calculées proportionnellement aux sommes dues. Bien définies par la loi, elles ont l'avantage de dissuader le locataire de mauvaise foi de payer son loyer avec retard. Elles contribuent à limiter les risques de dérapage dans le paiement des loyers et concourent ainsi au bon équilibre des rapports locatifs mais aussi de la future garantie universelle des loyers prévue à l'article 8 du présent projet.

Cet amendement fixe un taux raisonnable et ne prévoit pas que les pénalités soient portées à un taux supérieur des sommes dues au titre du loyer du dernier mois si celui-ci n'a pas été intégralement versé à compter de la fin du contrat de bail.

Le retard dans le paiement des loyers peut être très préjudiciable au bailleur notamment lorsqu'il a souscrit un emprunt pour financer l'acquisition du bien loué et que l'encaissement du loyer en assure le remboursement.

Le montant des clauses pénales peut être réduit par le juge s'il le considère manifestement disproportionné (article 1152 du Code civil) ; de telles clauses ne lèsent donc pas les locataires de bonne foi.