



N° 4317

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 15 décembre 2016.

PROPOSITION DE LOI

*visant à améliorer la situation du bailleur confronté aux impayés
du preneur d'un bien immobilier à usage d'habitation.*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Jean-Claude BOUCHET, Laurence ARRIBAGÉ, Damien ABAD, Élie ABOUD, Yves ALBARELLO, Olivier AUDIBERT TROIN, Jacques Alain BÉNISTI, Sylvain BERRIOS, Philippe BRIAND, Bernard BROCHAND, Yves CENSI, Jean-Louis CHRIST, Jean-Louis COSTES, Jean-Pierre DECOOL, Lucien DEGAUCHY, Jean-Pierre DOOR, Dominique DORD, Yannick FAVENNEC, Laurent FURST, Sauveur GANDOLFI-SCHEIT, Alain GEST, Franck GILARD, Arlette GROSSKOST, David HABIB, Antoine HERTH, Patrick HETZEL, Philippe HOUILLON, Charles de LA VERPILLÈRE, Valérie LACROUTE, Jacques LAMBLIN, Pierre LELLOUCHE, Geneviève LEVY, Lionel LUCA, Jean-François MANCEL, Philippe Armand MARTIN, Jean-Claude MATHIS, Gérard MENUUEL, Pierre MOREL-A-L'HUISSIER, Alain MOYNE-BRESSAND, Yves NICOLIN, Jacques PÉLISSARD, Bernard PERRUT, Frédéric REISS, Jean-Luc REITZER, Camille de ROCCA SERRA, Sophie ROHFRIETSCH, François SCELLIER, Claudine SCHMID, Jean-Marie

SERMIER, Éric STRAUMANN, Alain SUGUENOT, Lionel TARDY, Pascal THÉVENOT, Dominique TIAN, Francis VERCAMER, Patrice VERCHÈRE, Arnaud VIALA, Jean-Sébastien VIALATTE, Philippe VITEL, Michel VOISIN, Marie-Jo ZIMMERMANN, Pierre MORANGE et Marc LE FUR,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Parlementaires, élus locaux... sommes de plus en plus interpellés par des propriétaires en situations de détresse, situations relatives au fait que leurs locataires peu scrupuleux ne règlent pas leurs loyers et/ou dégradent volontairement le bien de leur propriétaire.

Or ces propriétaires, loin d'être des nantis comme il est facile de le faire croire, sont de simples personnes qui ont, par succession ou en ayant patiemment économisé, réussi à se créer un patrimoine en investissant dans la pierre pour leurs enfants et générations futures.

Or, quelques fois, ces propriétaires, qui louent leur biens et remboursent concomitamment leurs crédits, se voient confrontés à des locataires qui abusent de leurs droits et en profitent pour occuper leur logement à titre gratuit.

Peu de solutions s'offrent alors aux propriétaires qui vont devoir subir, pendant de nombreux mois, leurs locataires qu'ils ne pourront expulser de leur logement qu'au bout de longues et coûteuses procédures.

Aussi, il me semble qu'il serait normal de protéger ces propriétaires au travers de la loi en leur donnant le maximum de moyens pour raccourcir les délais des procédures et pouvoir ainsi jouir à nouveau de leurs biens au plus vite.

Afin d'assurer davantage la protection des bailleurs, il est prévu de mettre fin à l'impératif de signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux, qui constitue aujourd'hui un préalable à l'expulsion. Il sera alors considéré que le délai à l'issue duquel l'expulsion peut être poursuivie court à compter du jour où la décision de justice prononçant l'expulsion est devenue exécutoire. Ceci nécessitera de modifier l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution (CPCE).

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① L'article 24 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 ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa du I, les mots : « que deux » sont remplacés par les mots : « qu'un » ;
- ③ 2° À la première phrase du premier alinéa du V, les mots : « trois années, par dérogation au délai prévu » sont remplacés par les mots : « deux années, conformément ».

Article 2

- ① Après le mot : « justice », la fin de l'article L. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi rédigée :
- ② « exécutoire ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire ».

Article 3

À la première phrase de l'article L. 412-1 du même code, les mots : « qui suit le commandement » sont remplacés par les mots : « suivant la date à laquelle le bailleur a obtenu l'un des titres exécutoires énumérés à l'article L. 411-1 ».

Article 4

À l'article L. 412-2 du même code, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « deux ».

Article 5

- ① Après le mot : « être », la fin de la première phrase de l'article L. 412-4 du même code est ainsi rédigée :

- ② « supérieure à un an ».

Article 6

- ① Le début de la première phrase de l'article L. 412-5 du même code est ainsi rédigé :
- ② « Trente jours au moins avant l'exécution de la mesure d'expulsion, l'huissier de justice chargé de celle-ci en saisit... (le reste sans changement) ».

