



N° 4644

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 10 mai 2017.

PROPOSITION DE LOI

*tendant à faciliter l'expulsion du preneur à bail
mauvais payeur par le bailleur,*

(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

M. Jean-François MANCEL,

député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La législation sur les relations entre le bailleur et le preneur à bail, en ce qui concerne le paiement du loyer, repose sur un faux postulat qui tend à faciliter le non-paiement de son loyer ou le retard de son paiement pour le preneur à bail au nom de la protection d'un supposé faible par rapport à un supposé fort.

Cette morale de bazar, largement pratiquée par la gauche sans être vraiment démentie par la droite, a eu des conséquences négatives nombreuses : multiplication des textes législatifs et réglementaires lourds et complexes, prime aux mauvais payeurs, découragement des investisseurs compensé par des avantages fiscaux générateurs de déficit ou de dette, difficultés pour le bailleur de recouvrer son dû et d'entretenir son bien, crise du logement plus grave aujourd'hui qu'à l'époque de l'abbé Pierre...

Certes, il peut arriver à tout preneur à bail d'être confronté à une difficulté financière rendant difficile, voire impossible, le paiement de son loyer. Mais le bailleur ne peut ni en être rendu responsable, ni garant. Il appartient uniquement, dans ce cas, à la collectivité publique d'assumer, si elle l'estime juste, son rôle de solidarité.

Ainsi, il convient de rétablir une juste égalité entre le propriétaire et le locataire en rendant à la collectivité publique, en l'occurrence la commune pour sa proximité, sa responsabilité en matière de solidarité.

C'est la raison pour laquelle la présente proposition de loi vise à simplifier et clarifier les rapports entre le bailleur et le preneur à bail en supprimant toutes les autres dispositions existantes. Elle met fin à la longue et coûteuse procédure judiciaire que doit mener tout bailleur pour simplement récupérer son bien, très souvent en mauvais état.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Dès le premier impayé de loyer, le preneur à bail est informé de son obligation de payer par lettre recommandée du bailleur.

Article 2

Si dans un délai d'un mois à la suite du courrier recommandé lui notifiant l'obligation de payer son loyer le preneur à bail ne s'acquitte pas de sa dette, le bailleur sera en droit de demander à un huissier de procéder aussitôt à son expulsion.

Article 3

La propriétaire doit informer les services municipaux de la commune de rattachement du logement ainsi que le préfet territorialement compétent dès que l'impayé de loyer est constaté en leur adressant par lettre recommandée, le jour où il l'envoie, sa mise en demeure au preneur à bail.

