



N° 3453

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 20 octobre 2020.

PROPOSITION DE LOI

visant à fluidifier la procédure en cas de locataire défaillant,

(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

Christophe NAEGELEN, Jean-Christophe LAGARDE, Michel ZUMKELLER,
Béatrice DESCAMPS, Thierry BENOIT, Pierre MOREL-À-L'HUISSIER,
Grégory LABILLE, Guy BRICOUT, Valérie SIX, Agnès THILL,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'article 17 de la Déclaration du droit de l'homme et du citoyen (DDHC) du 26 août 1789, à valeur constitutionnelle le rappelle : « *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* ». Le droit de propriété hissé et consacré au rang de liberté fondamentale doit assurer à tous le droit d'user (*usus*), de jouir (*fructus*) et de disposer (*abusus*) d'une chose, d'en être le maître absolu et exclusif dans les conditions fixées par la loi.

Pourtant, parmi les propriétaires, des propriétaires-bailleurs privés se voient lésés de ce droit. En effet, lorsqu'un propriétaire bailleur privé se trouve confronté à un locataire qui ne s'acquitte plus du paiement de ses loyers, les recours et procédures pour retrouver la possession du bien sont un combat qu'il faut mener de longue haleine et à un coût élevé.

Le système juridique en vigueur offre une protection solide aux droits des locataires. Mais cette protection ne doit pas être appliquée au détriment des propriétaires. L'absence d'un juste équilibre dans les relations locatives a des conséquences néfastes pour toutes les parties : elle a pour effet de rendre frileux les propriétaires bailleurs privés qui demandent alors toujours plus de garanties au potentiel preneur et d'autre part, elle prive ce dernier d'un accès au logement.

Grâce à la loi du 6 juillet 1989, la grande majorité des contrats de bail possèdent une clause résolutoire. Cette clause du bail d'habitation a pour objet d'assurer une sécurité juridique au bailleur en cas de manquement du locataire à ses obligations qui lui permet alors de résilier légalement, unilatéralement et de manière automatique le contrat.

Ainsi, en pratique, en présence d'une telle clause et d'un locataire défaillant, le propriétaire qui souhaiterait l'actionner et expulser le locataire ne peut le faire seul. Le bailleur doit vérifier l'effectivité de la clause résolutoire en saisissant la justice après l'envoi d'un commandement de payer au locataire. Ce formalisme permet ainsi de limiter les éventuels abus des propriétaires tout en protégeant les locataires, en leur laissant un temps nécessaire pour entreprendre des démarches afin de trouver un logement. Les organismes sociaux sont également avertis dès le début de la procédure pour accompagner le locataire défaillant afin de trouver une solution de

relogement. Ainsi, ce temps imparti légal est un délai pendant lequel le propriétaire ne peut toucher les revenus locatifs auxquels il a droit, ni récupérer son logement afin de le relouer. Ce délai additionné à ceux relatifs à la procédure judiciaire porte la durée moyenne d'une procédure d'expulsion à 18 mois.

Pourtant, beaucoup de ces propriétaires privés se sont endettés pour acquérir le bien mis en location et comptent sur le versement du loyer pour assurer le remboursement de leur emprunt. Face aux impayés, ils connaissent pour certain à leur tour, des difficultés financières.

Ainsi, il semble nécessaire de redéfinir un cadre législatif plus équilibré afin que chacune des parties respecte ses obligations contractuelles et qu'en cas de défaillance de l'une d'elles, la seconde puisse conserver des droits, notamment celui du droit de propriété. L'objet de cette proposition de loi est de réduire les délais légaux qui semblent excessifs, tout en conservant une protection suffisante au locataire. Toutefois, le juge, saisi dans le cadre de la procédure d'expulsion, conserve la possibilité d'accorder un délai de grâce au locataire (de 3 ans tout au plus) afin de régulariser sa situation.

L'expulsion restant la seule mesure permettant au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit, il est nécessaire d'assurer le droit au respect du domicile de l'occupant sans porter atteinte de manière disproportionnée au droit de propriété.

L'article 1 propose de réduire le délai laissé au locataire afin de régulariser sa situation, à savoir régler les arriérés de loyers. Lorsque le contrat de bail contient une clause résolutoire, un huissier de justice délivre un commandement de payer les loyers au locataire. Cet envoi est un préalable obligatoire à la procédure d'expulsion. Ainsi, il est laissé un délai de deux mois au locataire à la fin duquel, s'il ne s'est pas acquitté des impayés, le bail est résilié de plein droit. Pendant ce délai, aucun acte ne peut être délivré, le propriétaire est alors contraint d'attendre l'expiration de ces deux mois. L'article 1 réduit ce délai de deux à un mois.

L'article 2 traite du délai relatif à l'assignation. À l'issue des deux mois suivant la délivrance de l'acte de commandement, si le locataire ne s'est pas acquitté de sa dette locative, le propriétaire peut l'assigner afin de voir ordonner son expulsion. L'acte introductif d'instance est alors délivré par huissier au locataire défaillant, et notifié au préfet et ce, deux mois avant la date d'audience fixée devant le juge. Ainsi, un nouveau délai de deux mois est imposé au propriétaire. Il est proposé de le réduire à un mois.

L'article 3 propose de réduire le délai relatif au commandement de quitter les lieux. En effet, au jour de l'audience, si le locataire n'a pas restitué les lieux, le juge peut ordonner l'expulsion. Un commandement de quitter les lieux est signifié, laissant à nouveau un délai de deux mois au locataire pour libérer les lieux. Le propriétaire, quant à lui, ne peut qu'attendre l'expiration de ces délais. C'est seulement à l'issue de ce délai que si le locataire ne restitue pas les lieux, l'huissier de justice requiert alors le concours de la force publique. L'octroi du concours de la Force Publique peut intervenir plusieurs mois, voire plusieurs années, après la demande effectuée par l'huissier de justice, le propriétaire se trouve toujours contraint d'attendre la décision de la Préfecture pour se voir restituer son logement, logement dont il ne perçoit toujours pas les loyers. Cet article réduit de deux à un mois le délai relatif au commandement de quitter les lieux.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Au premier alinéa et au 1° du I de 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, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « un ». Au I de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le mot « deux » est remplacé par le mot « un ».

Article 2

À la première phrase du II de 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, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « un ».

Article 3

À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « un ».

