

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

9 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N° CE2234

présenté par

M. Cédric Roussel, Mme Bergé, Mme Janvier, M. Blanchet, Mme Charvier, Mme Rist,  
Mme Piron, M. Bouyx et M. Bois

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 40, insérer l'article suivant:**

Le locataire ayant commis des incivilités ou des dégradations a l'obligation de verser une indemnité de 350 à 750 euros au bailleur dans les cinq jours qui suivent le constat.

Le locataire ayant accumulé plus de quatre mois de loyers impayés a l'obligation de justifier de façon très précise des raisons inhérentes à cette situation. Dans le cas contraire, les locataires doivent être déchus directement de tout droit d'occupation et verser une indemnité en sus du remboursement des loyers impayés, sous une durée d'un mois.

Le locataire ne peut être exonéré qu'en cas de circonstances exceptionnelles, il devra démontrer sa bonne foi et son incapacité matérielle à honorer son bail. Ces conditions pour être effectives sont entendues comme cumulatives.

Les modalités d'application du présent article sont définies par décret.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

La relation entre locataires et bailleurs ne semble pas aller en s'améliorant. Tel est le constat posé par nombreux professionnels de l'immobilier. Si chacune des parties se renvoie la faute, il n'en reste pas moins que ce projet de loi n'introduit en rien des solutions en ce sens.

Effectivement, le problème criant et croissant des dégradations, des incivilités et des loyers impayés mène désormais les bailleurs à ne plus vouloir s'investir dans leurs missions premières - et pourtant plus que nécessaires dans notre société actuelle - que sont la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés et la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds.

Si longtemps le locataire a été appréhendé, à juste titre, comme partie la plus vulnérable dans cette relation, il semblerait que dorénavant la situation s'inverse progressivement dans certains cas. Au gré des diverses législatures, des multitudes de règles sont venues s'empiler afin de garantir aux locataires une protection accrue. Cette logique bien que respectable, ne doit pas, être remise en cause dans sa totalité, mais elles doivent désormais connaître un rééquilibrage pour ne pas être utilisée de façon dévoyée voire pernicieuse.

Cette situation conduit le plus souvent à des situations inextricables pour les bailleurs, qui se voient privés de leur bien et se retrouvent confrontés à un sentiment d'impuissance. S'il est, certes, tout d'abord possible de pratiquer une saisie conservatoire sur le mobilier du locataire ou sur son compte bancaire avant tout procès et sans jugement préalable, il faut savoir qu'en pratique ces saisies sont coûteuses et risquent de s'avérer infructueuses. En ce qui concerne la procédure judiciaire, il faut également que le bailleur agisse très vite car les délais impératifs de cette procédure sont extrêmement longs. Il n'est plus tolérable de laisser se dérouler des actions de la sorte, le législateur a le devoir d'intervenir lorsque l'expression des colères est légitime. Il semblerait que sur cette question, celle des bailleurs ne tarde pas à se faire entendre bruyamment.