

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 novembre 2022

VISANT À PROTÉGER LES LOGEMENTS CONTRE L'OCCUPATION ILLICITE - (N° 491)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 91

présenté par

Mme Simonnet, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, Mme Amrani, M. Arenas, Mme Autain, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit, M. Boyard, M. Caron, M. Carrière, M. Chauche, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coquerel, M. Corbière, M. Coulomme, Mme Couturier, M. Davi, M. Delogu, Mme Dufour, Mme Erodi, Mme Etienne, M. Fernandes, Mme Ferrer, Mme Fiat, M. Gaillard, Mme Garrido, Mme Guetté, M. Guiraud, Mme Hignet, Mme Keke, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Laisney, M. Le Gall, Mme Leboucher, Mme Leduc, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Pascale Martin, Mme Éliisa Martin, M. Martinet, M. Mathieu, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Manon Meunier, M. Nilor, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Piquemal, M. Portes, M. Prud'homme, M. Quatennens, M. Ratenon, M. Rome, M. Ruffin, M. Saintoul, M. Sala, Mme Soudais, Mme Stambach-Terrenoir, Mme Taurine, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé, M. Vannier et M. Walter

ARTICLE 4

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet article contrevient à la liberté contractuelle et à l'équilibre des rapports locatifs, dans un rapport fondamentalement inégal entre un propriétaire et locataire.

En effet, il constitue une atteinte au principe de la liberté contractuelle, par la généralisation de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie, qui serait rendue obligatoire. Cette atteinte au principe de la liberté contractuelle est envisagée non plus au seul profit de la « partie faible » comme les principes directeurs du droit des contrats y invitaient jusqu'à présent, dans la recherche d'une plus grande justice contractuelle, mais au seul profit de la « partie forte », c'est-à-dire le propriétaire-bailleur.

Quant au 2e alinéa, qui prévoit de supprimer la possibilité pour le juge de suspendre la clause de résiliation du bail tant que les délais de paiement de la dette locative sont en cours, il constitue une

atteinte manifeste à l'office du juge de l'expulsion supposé ne pas être en mesure d'apporter une réponse juridictionnelle rapide et efficace aux situations d'impayés locatifs, en le privant du pouvoir qui lui était jusqu'à présent donné de suspendre les effets de la clause de résiliation de plein droit au respect, par le locataire, de l'échéancier d'apurement de sa dette locative. Il est par ailleurs sans objet : en effet, dans l'absolue majorité des cas, aucun juge ne suspend la clause résolutoire sans reprise du paiement du loyer et remboursement de la dette. Au moindre impayé suivant, la clause rejoue à nouveau et le bail est résilié. Cet alinéa qui fantasme une « indulgence » des juges au profit des locataires n'a donc pas lieu d'être.

De plus, il vise à réduire les droits des locataires en difficulté, en les acculant à la résiliation du bail plutôt que de privilégier, conformément à la demande de juges, des solutions d'échelonnement de dettes avec des paiements différés. La majorité des procédures d'expulsions le sont pour impayés de loyer, liées à des accidents de la vie. En ce que le logement n'est pas une marchandise, mais répond à un objectif à valeur constitutionnelle, il est indispensable de laisser au locataire une chance de pouvoir résorber sa dette, dans le cadre d'un échéancier, permettant si les conditions le permettent, d'accéder à des aides. Un bailleur (ou son agence immobilière) n'aura aucun mal à insérer une clause résolutoire si c'est son souhait. Il n'y a donc aucune utilité à rendre ces clauses obligatoires.

C'est pourquoi nous demandons la suppression de cet article.