

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

14 mars 2025

SORTIR LA FRANCE DU PIÈGE DU NARCOTRAFIC - (N° 1043)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

**AMENDEMENT**

N° 739

présenté par  
M. Sitzenstuhl

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 24, insérer l'article suivant:**

Le chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> 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 complété par un article 9-2 ainsi rédigé :

« *Art. 9-2.* – Dans le cas défini au premier alinéa de l'article L. 442-4-3 du code de la construction et de l'habitation, le représentant de l'État dans le département peut enjoindre un bailleur ne relevant pas du Livre IV du même code à mettre en œuvre une procédure de résiliation du bail locatif.

« En cas d'absence de réponse dans un délai d'un mois, ou de refus du bailleur, le préfet a intérêt pour agir devant le juge civil pour demander la résiliation du bail. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

L'article 24 prévoit une procédure par laquelle le préfet peut enjoindre un bailleur social à mettre en œuvre une procédure d'expulsion en cas de trouble à l'ordre public résultant en des troubles de jouissance pour les habitants d'un immeuble du fait des activités ou des agissements d'un occupant. Cette procédure nouvelle tire les conséquences de ce que des actes graves de délinquances dans un quartier peuvent porter gravement atteinte à la qualité de vie des autres habitants quand bien même les faits ne sont pas produits dans l'immeuble.

Ce dispositif d'injonction ne concerne que les bailleurs sociaux, alors même que l'obligation de ne pas porter atteinte à la jouissance paisible d'autrui est applicable à tous les locataires quel que soit le statut du bail.

Le présent amendement vise donc à donner au préfet la faculté de saisir le juge judiciaire aux fins de résiliation d'un bail, si des troubles graves à l'ordre public ont pour effet de porter atteinte à la qualité de vie des habitants d'un immeuble. Ce faisant il rétablit une égalité entre les locataires et permet de donner aux autorités administrative les moyens de prévenir des atteintes à la sécurité et aux droit des habitants.

Cette disposition s'inspire d'une jurisprudence établie qui permet à un occupant d'un immeuble de saisir le juge civil aux fins de résiliation du bail d'un autre occupant de l'immeuble, s'il provoque des troubles de la jouissance et que le propriétaire n'agit pas comme la loi le lui impose (voir notamment cour d'appel de Nancy, 9 avril 2015, n° 14/02439, Cour de cassation, chambre civile 3, 8 avril 2021, 20-18.327).

La procédure est très encadrée par le fait qu'elle est soumise à la double condition : le préfet ne peut la mettre en œuvre que pour des troubles à l'ordre public graves ou répétés et s'il y a une atteinte à la sécurité ou la jouissance paisible des résidents du quartier, en lien avec des trafics de stupéfiants mais pas seulement, les conséquences pour les riverains pouvant être identiques, quelle que soit le fondement des troubles graves qu'ils ont à subir. Ainsi il ne s'agit pas de donner au préfet une « police de la jouissance paisible » mais bien un outil pour entraver l'action des individus qui dégradent gravement la qualité de vie des résidents.