

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

13 juin 2025

RELANCER LE SECTEUR DU LOGEMENT - (N° 1411)

**AMENDEMENT**

N° CE11

présenté par

M. Bazin

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:**

Sous réserve de son traitement par les services de l'Assemblée nationale et de sa recevabilité

L'article 5 de la loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement est ainsi modifié :

1° À la fin du premier alinéa du I, les mots : « ainsi que, jusqu'à leur majorité, aux enfants mineurs » sont supprimés ;

2° La première du premier alinéa du I *bis* est ainsi rédigé :

« I *bis*. – Les dispositions de l'article 1742 du code civil ne sont pas applicables aux locaux définis à l'article 1<sup>er</sup>, le contrat de location étant résilié de plein droit par le décès du locataire. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Cet amendement vise à limiter le bénéfice des dispositions issues de la loi du 1er septembre 1948 qui a instauré de lourdes restrictions à la liberté contractuelle en matière de locations en instituant notamment un encadrement du montant des loyers et un droit du locataire au maintien dans les lieux.

Il convient de noter que ce dispositif d'exception avait été conçu comme transitoire pour répondre aux difficultés spécifiques de l'après-Seconde Guerre mondiale. Dans cet esprit, la loi du 1er septembre 1948 prévoyait un transfert successoral du bail limité à la première génération.

Or, la Cour de cassation a récemment affirmé par sa jurisprudence (Civ. 3e, 24 sept. 2020, n° 19-17.068.) qu'un héritier, même majeur et quelle que soit sa génération, pouvait se fonder sur les dispositions de l'article 1742 du Code Civil, pour continuer à jouir des baux de la loi de 1948, sans distinction d'âge ni de ressources.

Aussi, cet amendement propose, tout d'abord, dans la logique de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement qui prévoyait que les dispositions de l'article 1742 du Code Civil (« le contrat de louage n'est point résolu par la mort [...] du preneur ») ne s'appliquaient pas aux baux de la loi de 1948, d'écarter la jurisprudence de la Cour de cassation. Ensuite, il propose d'accélérer l'intégration des baux concernés dans le statut de droit commun de la loi de 1989.