

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 décembre 2025

RETROUVER LA CONFIANCE ET L'ÉQUILIBRE DANS LES RAPPORTS LOCATIFS - (N° 2197)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

N° 38

AMENDEMENT

présenté par
M. Kasbarian

ARTICLE 2

Rédiger ainsi les alinéas 3 à 5 :

« a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Le bailleur peut donner librement congé au locataire à l'échéance du bail. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. » ;

« b) Les sixième à dixième alinéas sont supprimés. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Notre droit immobilier est fortement protecteur des locataires, prévoyant une série de verrous qui pèsent sur le bailleur :

- durée minimale du bail de trois ans pour le bail nu, et d'un an pour le bail meublé ;
- interdiction pour le bailleur de donner congé hors de ces échéances ;
- délai de préavis renforcé de six mois lorsque c'est le bailleur qui donne congé ;
- délais raccourcis (trois mois ou un mois) et absence de motivation lorsque le congé émane du locataire ;
- obligation de justifier le congé par référence à des motifs limitativement énumérés (article 15 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par l'article 2 de la présente PPL) ;
- contrôle judiciaire des motifs du congé.

Parmi ces verrous, l'obligation qui incombe au bailleur de motiver le congé a pour conséquences qu'il ne peut plus ni disposer librement de son bien, ni modifier son usage sans devoir s'en justifier devant un juge, ni anticiper économiquement la récupération de son actif. Il ne dispose plus que d'un droit d'attente juridiquement incertain, sous menace contentieuse permanente, aggravée par le nombre de contentieux locatifs avec des locataires qui refusent de libérer les locaux même après un congé légitime.

Par conséquent, l'obligation de justifier le congé constitue une atteinte disproportionnée au droit de propriété protégé au titre des articles 2 et 17 de la déclaration de 1789. Elle est disproportionnée car le propriétaire doit se justifier de vouloir user comme il l'entend de son propre bien – l'usus étant pourtant protégé au titre de la propriété – alors même que le locataire n'est pas soumis à une obligation symétrique. Dès lors, le bail n'est plus un contrat, mais un quasi droit réel d'occupation pour le locataire, protégé contre le propriétaire lui-même.

Cette contrainte a des conséquences néfastes sur le marché immobilier, puisqu'elle réduit l'offre locative privée, qu'elle favorise la vacance, et qu'elle exclut les petits bailleurs au profit d'acteurs institutionnels capables de supporter le risque judiciaire qu'elle engendre.

Pour cette raison, le présent amendement propose, sans toucher les autres protections afférentes, de supprimer l'obligation incombant au bailleur de motiver le congé qu'il donne. Cette évolution est de nature à rassurer le bailleur qui décide de mettre son bien en location quant à la possibilité de récupérer son bien sans litige lorsqu'il souhaitera en faire un autre usage.