

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 septembre 2026

VISANT LA RELANCE ET LA DÉCENTRALISATION DU LOGEMENT - (N° 3058)

Rejeté

N° CE64

AMENDEMENT

présenté par

M. Falcon, M. Amblard, M. Casterman, M. de Lépinau, M. Gabarron, Mme Florence Goulet,
Mme Grangier, M. Jolly, M. Jordan, Mme Laporte, M. Le Bourgeois, M. Loubet,
M. Patrice Martin, M. Rivière, M. Vos et M. Weber

ARTICLE 6

Substituer aux alinéas 22 et 23 les trois alinéas suivants :

« 2° L'article 20-1 est ainsi modifié :

« a) La deuxième phrase du troisième alinéa est supprimée ;

« b) Au quatrième alinéa, les mots : « sans préjudice de la possibilité de prononcer les autres mesures mentionnées au troisième alinéa du présent article » sont supprimés. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à supprimer la possibilité, pour le juge, de réduire ou de suspendre le paiement du loyer en raison du non-respect des exigences de performance énergétique, tout en maintenant les autres pouvoirs dont il dispose pour ordonner la réalisation des travaux nécessaires.

Le dispositif prévu à l'article 6 accroît en effet le risque contentieux pesant sur les propriétaires bailleurs et entretient l'insécurité juridique qui contribue déjà à leur retrait du marché locatif. La perspective de voir un loyer judiciairement réduit ou suspendu, alors même que la réalisation des travaux peut dépendre de contraintes techniques, patrimoniales ou de décisions de copropriété, constitue un facteur supplémentaire de défiance.

Cette judiciarisation risque surtout de produire un effet contraire à la protection recherchée des locataires. Face à l'accumulation des contraintes et au risque de remise en cause des revenus locatifs, certains propriétaires peuvent préférer vendre leur bien plutôt que de poursuivre sa location. Le phénomène est déjà observable : l'offre de logements classés F ou G proposés à la vente a fortement progressé ces dernières années, témoignant d'un transfert d'une partie du parc

locatif vers le marché de l'acquisition. La multiplication des congés pour vente qui pourrait en résulter fragiliserait directement les locataires en place.

Le présent amendement entend donc rétablir un équilibre entre les droits du locataire et ceux du propriétaire. Il ne remet pas en cause la faculté pour le juge d'ordonner les travaux nécessaires à la mise en conformité du logement, mais supprime les mécanismes de réduction ou de suspension du loyer, particulièrement dissuasifs pour les bailleurs.

Dans un contexte de pénurie de logements et de contraction de l'offre locative, la priorité doit être de sécuriser les relations entre propriétaires et locataires et de restaurer la confiance indispensable au maintien des logements sur le marché.