

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 septembre 2026

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

Rejeté

N° CE65

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 de la loi est ainsi modifié :

« a) Au troisième alinéa, les mots : « ou suspendre, avec ou sans consignation, » sont supprimés ;

« 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 de repli vise à supprimer la possibilité pour le juge de suspendre le paiement du loyer, avec ou sans consignation, lorsqu'un logement ne satisfait pas aux exigences de décence, notamment celles liées à la performance énergétique, tout en maintenant la possibilité de réduire le montant du loyer et d'ordonner la réalisation des travaux nécessaires.

À défaut de supprimer l'ensemble des mécanismes de réduction ou de suspension judiciaire du loyer, il convient a minima d'écarter la sanction la plus lourde. La suspension totale du loyer peut en effet priver le propriétaire de l'intégralité de ses revenus locatifs alors même qu'il demeure tenu de supporter les charges, la fiscalité, les échéances d'emprunt et, le cas échéant, le financement des travaux.

Cette faculté accroît également le risque contentieux et l'insécurité juridique qui pèsent sur l'investissement locatif. Dans un marché confronté à une pénurie majeure, l'accumulation des contraintes incite déjà de nombreux bailleurs à arbitrer en faveur de la vente. Selon Bien'ici, l'offre de logements classés F ou G proposés à la vente a ainsi doublé depuis juillet 2021.

La perspective d'une suspension judiciaire du loyer risque d'accentuer ce mouvement et de multiplier les congés pour vente, au détriment des locataires en place. La protection de ces derniers ne peut durablement reposer sur des mécanismes qui contribuent parallèlement à réduire l'offre locative.

Le présent amendement de repli propose donc de supprimer la faculté de suspendre le paiement du loyer, tout en préservant les autres pouvoirs du juge, notamment la possibilité d'en réduire le montant. Il maintient ainsi une sanction proportionnée tout en limitant