

N° 175

# SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2018-2019

Enregistré à la Présidence du Sénat le 4 décembre 2018

## PROPOSITION DE LOI

*relative aux articles 91 et 121 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,*

PRÉSENTÉE

Par Mme Sophie PRIMAS, MM. Serge BABARY, Jérôme BASCHER, Arnaud BAZIN, Mmes Martine BERTHET, Anne-Marie BERTRAND, M. Jean BIZET, Mme Christine BONFANTI-DOSSAT, MM. François BONHOMME, Bernard BONNE, Mme Pascale BORIES, MM. Gilbert BOUCHET, Max BRISSON, Mme Marie-Thérèse BRUGUIÈRE, MM. François-Noël BUFFET, François CALVET, Mme Agnès CANAYER, M. Jean-Noël CARDOUX, Mme Anne CHAIN-LARCHÉ, MM. Patrick CHAIZE, Alain CHATILLON, Mme Marie Christine CHAUVIN, MM. Édouard COURTIAL, Pierre CUYPERS, Philippe DALLIER, Mme Laure DARCOS, M. Marc-Philippe DAUBRESSE, Mme Marta de CIDRAC, MM. Louis-Jean de NICOLAÏ, Jean Pierre DECOOL, Mmes Catherine DEROCHE, Jacky DEROMEDI, Chantal DESEYNE, Catherine DI FOLCO, M. Daniel DUBOIS, Mme Catherine DUMAS, M. Laurent DUPLOMB, Mmes Nicole DURANTON, Dominique ESTROSI SASSONE, Jacqueline EUSTACHE-BRINIO, Françoise FÉRAT, M. Bernard FOURNIER, Mme Joëlle GARRIAUD-MAYLAM, M. Daniel GREMILLET, Mme Pascale GRUNY, M. Jean-François HUSSON, Mme Corinne IMBERT, MM. Jean-Marie JANSSENS, Guy-Dominique KENNEL, Mmes Élisabeth LAMURE, Florence LASSARADE, M. Michel LAUGIER, Mme Christine LAVARDE, MM. Antoine LEFÈVRE, Jean-Pierre LELEUX, Henri LEROY, Mmes Valérie LÉTARD, Anne-Catherine LOISIER, MM. Gérard LONGUET, Pierre LOUAULT, Michel MAGRAS, Jean-François MAYET, Franck MENONVILLE, Sébastien MEURANT, Mme Brigitte MICOULEAU, MM. Alain MILON, Jean-Pierre MOGA, Mme Patricia MORHET-RICHAUD, M. Philippe MOUILLER, Mme Sylviane NOËL, MM. Cyril PELLEVAL, Philippe PEMEZEC, Cédric PERRIN, Stéphane PIEDNOIR, Ladislav PONIATOWSKI, Christophe PRIOU, Mmes Catherine PROCACCIA, Frédérique PUISSAT, MM. Michel RAISON, Jean-François RAPIN, André REICHARDT, Bruno RETAILLEAU, René-Paul SAVARY, Michel SAVIN, Alain SCHMITZ, Bruno SIDO, Jean SOL, Mme Claudine THOMAS, MM. Michel VASPART et Jean Pierre VOGEL,

Sénateurs

*(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)*



## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Les articles 91 et 121 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ont été déclarés contraires à la Constitution par le Conseil constitutionnel (décision n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018). Ce dernier a en effet jugé que ces dispositions n'avaient pas de lien même indirect avec les dispositions du projet de loi initial.

Or, ces dispositions qui ont vocation à contribuer au bien vivre ensemble et à la préservation de la tranquillité et de la sécurité des locataires étaient très attendues par les bailleurs sociaux.

L'article 91 visait en effet à préserver la tranquillité des immeubles d'habitation à loyer modéré et la sécurité des locataires de ces immeubles en donnant une autorisation permanente à la police nationale, à la gendarmerie et à la police municipale de pénétrer dans les halls d'immeubles détenus par les bailleurs sociaux.

L'article 121 venait modifier le délit d'occupation de halls d'immeuble. Actuellement, l'occupation en réunion des parties communes d'immeuble entravant l'accès ou la libre circulation des personnes est sanctionnée de deux mois d'emprisonnement et de 3 750 euros d'amende, la peine étant portée à six mois d'emprisonnement et 7 500 euros d'amende lorsque ce délit est accompagné de voies de fait ou de menaces. Le I de l'article 121 complétait utilement ce délit en prévoyant le cas de l'occupation en réunion des parties communes nuisant à la tranquillité des lieux. En outre, il aggravait les peines encourues lorsque ce délit est accompagné de voies de fait et de menaces en le sanctionnant d'une peine d'un an d'emprisonnement. Il instaurait une peine complémentaire d'interdiction de paraître dans certains lieux dans lesquels l'infraction a été commise pour une durée ne pouvant dépasser trois ans.

En complément, le II de l'article 121 précisait que la clause prévoyant la résiliation du bail de plein droit en cas de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée était réputée écrite dès la conclusion du bail. De plus, il facilitait la résiliation du bail en cas de condamnation du locataire pour trafic de stupéfiants commis dans le logement ou l'immeuble.

La présente proposition de loi reprend le contenu des articles 91 et 121 de la loi ELAN dans leur version définitivement adoptée par le Parlement.



## **Proposition de loi relative aux articles 91 et 121 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique**

### **Article 1<sup>er</sup>**

① Le titre II du livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre X ainsi rédigé :

② « *CHAPITRE X*

③ « *Dispositions applicables aux immeubles sociaux*

④ « *Art. L. 12-10-1. – Les organismes d'habitations à loyer modéré accordent à la police nationale et à la gendarmerie nationale ainsi que, le cas échéant, à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de leurs immeubles. »*

### **Article 2**

① I. – L'article L. 126-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

② 1° Au premier alinéa, après le mot : « sûreté », sont insérés les mots : « ou en nuisant à la tranquillité des lieux » ;

③ 2° Au deuxième alinéa, les mots : « de six mois » sont remplacés par les mots : « d'un an » ;

④ 3° Le dernier alinéa est complété par les mots : « et une interdiction, pour une durée de trois ans au plus, de paraître dans certains lieux ou catégories de lieux déterminés par la juridiction et dans lesquels l'infraction a été commise ».

⑤ II. – L'article 6-1 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 deux alinéas ainsi rédigés :

⑥ « La clause résolutoire prévoyant la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire résultant de troubles de voisinage constatés par décision de justice passée en force de chose jugée est réputée écrite dès la conclusion du contrat.

- ⑦ « Sont assimilés aux troubles de voisinage les infractions prévues à la section 4 du chapitre II du titre II du livre II du code pénal concernant des faits qui se sont produits dans le logement, l'immeuble ou le groupe d'immeubles. Le contrat de location est résilié de plein droit, à la demande du bailleur, lorsque le locataire ou l'un de ses enfants mineurs sous sa responsabilité légale a fait l'objet d'une condamnation passée en force de chose jugée au titre de l'une de ces infractions, en qualité d'auteur ou de complice, pour des faits commis postérieurement à la conclusion du contrat de bail. »
- ⑧ III. – Le II du présent article est applicable aux résiliations justifiées par des faits commis postérieurement à la publication de la présente loi.