

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 janvier 2015

LA CROISSANCE ET L'ACTIVITÉ - (N° 2498)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 3148

présenté par

Mme Bonneton, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, Mme Duflot, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas

ARTICLE 25

Compléter cet article par les trois alinéas suivants :

« IV. – Après l'article 14 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, il est inséré un article 14-1 ainsi rédigé :

« *Art. 14-1.* – Les dispositions de l'article 14 de la présente loi ne visent que les clauses contractuelles des contrats de location en cours à la date de la promulgation de la loi n° du pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques. Les deuxième et troisième alinéas ne citent que les articles dont l'application immédiate est de nature à s'imposer à l'encontre de dispositions contractuelles antérieures.

« À l'inverse, toutes les contestations relatives à une rupture des relations contractuelles, qu'il s'agisse du jeu de la clause résolutoire et de la résolution judiciaire visées par l'article 24 notamment pour défaut de paiement, ou de la délivrance des congés visée par l'article 15, ou d'une prorogation de bail résultant de l'article 11-2, ne relèvent pas des dispositions contractuelles antérieures et ne sont donc pas visées par l'article 14 : conformément aux principes posés par les articles 1^{er}, 2 et 6 du code civil, les nouvelles dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée dans ce domaine sont immédiatement applicables, aux baux en cours, sous réserve des dispositions nécessitant la publication préalable d'un décret d'application. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement est un amendement de précision juridique afin de s'assurer que l'objectif partagé de clarification des baux auxquels s'appliquent les nouvelles mesures introduites dans la loi ALUR.

Ainsi, le III. de l'article 25 présente des dispositions très techniques qui ont pour but de sécuriser le droit. De fait, c'est une réécriture de l'article 14 de la loi ALUR qui ne dit pas son nom, ce à quoi il convient de remédier par souci de clarté. Par ailleurs, les mesures relatives aux ruptures de bail doivent être placées dans un article additionnel ce sans quoi la nouvelle rédaction introduirait de fait de nouvelles contradictions.

Dans cette nouvelle rédaction, toute ambiguïté sur la détermination des baux – nouveaux ou en cours – auxquels s'appliquent les mesures nouvelles de la loi ALUR, comme le dépôt de garantie, la prévention des expulsions, les délais de prescription, la division de l'immeuble en copropriétés, ou encore la délivrance des congés.