

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 juillet 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1179)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE762 (Rect)

présenté par
M. Goldberg, rapporteur

ARTICLE 3

A l'alinéa 30, après les mots :

« peut proposer »,

rédiger ainsi la fin de la première phrase :

« un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévue à l'article 15. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi prévoit expressément que le bailleur ne peut donner congé au locataire lorsqu'il demande la réévaluation du loyer manifestement sous-évalué. Une garantie identique doit être apportée au locataire qui demande la diminution de son loyer surévalué, sans quoi l'action ouverte par le projet de loi sera inefficace. Alors même que le loyer est illégal en ce qu'il dépasse le plafond fixé par arrêté du préfet.

Aujourd'hui déjà, nombre de bailleurs délivrent des congés frauduleux pour pouvoir relouer leur logement plus cher.

Demain, les bailleurs ne voulant pas risquer une diminution trop importante de leur loyer délivreront des congés à leurs locataires. Les délais en matière de congé et en matière de proposition d'un nouveau loyer étant les mêmes, six mois chacun, ils laissent au bailleur la marge possible pour réagir ainsi.

Le seul recours du locataire résidera dans la contestation du congé non motivé par la volonté de reprendre ou de vendre son logement, démarche extrêmement difficile tant que la loi n'apportera pas son appui à un contrôle a priori des congés.

Il paraît difficile qu'une demande en diminution du locataire interdise automatiquement au bailleur de délivrer un congé jusqu'au délai dont il dispose pour cela. Toutefois, l'équilibre devrait être

trouvé en proposant un temps plus long d'un mois au locataire afin qu'il adresse sa demande au bailleur.

Ce délai de 5 mois avant le terme du bail semble suffisant en ce qu'il laisse un mois au bailleur pour se prononcer et quatre mois, comme aujourd'hui, pour résoudre un éventuel litige à l'amiable ou au contentieux.