

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 décembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1499)

Rejeté

AMENDEMENT

N° CE78

présenté par

M. Tetart, M. Tardy, M. Straumann, Mme Louwagie et M. Abad

ARTICLE PREMIER

Compléter l'alinéa 30 par la phrase suivante :

« La demande doit, à peine d'irrecevabilité, être formée dans les six mois de la prise d'effet du contrat de location ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le projet de loi propose que le loyer puisse être réduit en fonction de la surface habitable, à l'instar du système organisé par la loi du 18 décembre 1996, dite Carrez, en matière de vente de lot de copropriété, qui instaure une réduction du prix en fonction de la superficie.

Or, l'article 3-1 nouveau, qu'il est envisagé d'introduire dans la loi modifiée du 6 juillet 1989, n'enferme pas dans un bref délai la contestation judiciaire par le locataire de la surface habitable du logement loué, se contentant de faire produire un effet rétroactif au nouveau loyer si la demande est introduite dans les six mois de la prise d'effet du bail.

La demande est donc en l'état recevable dans le délai de trois ans courant à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit. Ce qui peut reporter le délai de contestation bien au-delà des trois premières années de location, créant ainsi une insécurité juridique inadmissible sur le montant du loyer.

Il est donc demandé, à l'instar de la loi du 18 décembre 1996 précitée, d'encadrer la demande en réduction du loyer dans le délai de six mois suivant la prise d'effet du bail.