

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 janvier 2015

LA CROISSANCE ET L'ACTIVITÉ - (N° 2447)

Adopté

AMENDEMENT

N ° SPE1624

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 25

Rédiger ainsi cet article :

« I. – 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 ainsi modifiée :

« 1° À la première phrase du quatrième alinéa de l'article 3-2, après le mot : « lieux », sont insérés les mots : « d'entrée » ;

« 2° L'article 8-1 est ainsi modifié :

« a) Le I est complété par les mots : « , à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat » ;

« b) Le VI est ainsi modifié :

« - à la seconde phrase du premier alinéa les mots : « la solidarité du colocataire sortant s'éteint » sont remplacés par les mots : « elles s'éteignent » ;

« - au second alinéa les mots : « le congé » sont remplacés par les mots : « l'extinction de la solidarité » ;

« 3° L'article 11-2 est supprimé ;

« 4° La dernière phrase du premier alinéa du I de l'article 15 est remplacée par trois alinéas ainsi rédigés :

« En cas d'acquisition d'un bien occupé, lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, tout congé pour vente est autorisé à compter du terme du contrat de location en cours.

« En cas d'acquisition d'un bien occupé, lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, tout congé pour vente n'est autorisé qu'à compter du terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours.

« En cas d'acquisition d'un bien occupé, lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, tout congé pour reprise délivré par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à compter d'une durée de deux ans après la date d'acquisition. » ;

« 5° À la seconde phrase du IV de l'article 24, après le mot : « demandes », sont insérés les mots : « additionnelles et » ;

« 6° Au deuxième alinéa de l'article 25-3, après la référence : « 1^{er}, » est insérée la référence : « 3, » ;

« 7° L'article 25-8 est ainsi modifié :

« a) La première phrase du septième alinéa du I est complétée par les mots : « ou remis en main propre contre récépissé ou émargement » ;

« b) La seconde phrase du même alinéa est complétée par les mots : « ou de la remise en main propre » ;

« c) La seconde phrase du premier alinéa du II est supprimée ;

« d) Au dernier alinéa du II, les mots : « ou de la personne à sa charge » sont supprimés ;

« e) À la seconde phrase du second alinéa du III, le mot : « redevable » est remplacé par le mot : « recevable ».

« II. – Jusqu'à leur renouvellement ou leur reconduction tacite, les contrats des locations mentionnées au deuxième alinéa de l'article 2 et au premier alinéa de l'article 25-3 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 en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.

« Toutefois :

« 1° Les articles 22 et 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée leurs sont applicables.

« 2° L'article 7-1 de la même loi est applicable dans les conditions fixées à l'article 2222 du code civil ;

« 3° Les articles 1724, 1751 et 1751-1 du même code leur sont applicables ;

« 4° Le 2° du II du présent article est applicable aux contrats des locations mentionnées au deuxième alinéa de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ;

« 5° L'article 15 de la même loi, dans sa rédaction résultant du présent article, est applicable aux contrats des locations mentionnées au deuxième alinéa de l'article 2 de ladite loi ;

« 6° L'article 25-8 de la même loi, dans sa rédaction résultant du présent article, est applicable aux contrats de location mentionnés au premier alinéa de l'article 25-3 de ladite loi.

« À compter de la date d'effet de leur renouvellement ou de leur reconduction tacite, les contrats des locations mentionnées au deuxième alinéa de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée sont régis par l'ensemble des dispositions de cette même loi en vigueur au jour du renouvellement ou de la reconduction, à l'exception des articles 3, 17 et 17- qui ne s'appliquent qu'aux nouveaux baux et aux baux faisant l'objet d'un renouvellement.

« À compter de la date d'effet de leur renouvellement ou de leur reconduction tacite, les contrats mentionnés au premier alinéa de l'article 25-3 de la même loi sont régis par l'ensemble des dispositions de cette même loi en vigueur au jour du renouvellement ou de la reconduction, à l'exception de l'article 3, du premier alinéa de l'article 22, de l'article 25-6 et du I de l'article 25-9 qui ne s'appliquent qu'aux nouveaux baux et aux baux faisant l'objet d'un renouvellement. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi n°2014-366 du 26 mars 2014 dite loi ALUR a modifié la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Le présent amendement vise à modifier certaines dispositions de la loi ALUR, au I tendant à renforcer la sécurité juridique des parties au contrat et améliorer la rédaction d'autres dispositions qui ont donné lieu à des difficultés d'interprétation, et au II, tendant à modifier les conditions d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la loi du 6 juillet 1989 sujettes à de nombreuses difficultés d'interprétation qui nuisent à la bonne application des textes et à la sécurité juridique des parties.

Le 1° du I. modifie un alinéa relatif à l'état des lieux. Il vise à préciser que la possibilité pour le locataire de demander à compléter l'état des lieux ne vaut que pour l'état des lieux d'entrée et exclut donc tout complément pour l'état des lieux de sortie.

Le 2° du I. modifie certaines dispositions relatives à la colocation :

- le a) précise le champ de la colocation en excluant les locations consenties exclusivement à des conjoints et partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion du bail.
- Le b) et le c) prévoient des modifications d'ordre rédactionnel aux dispositions relatives à l'aménagement de la solidarité des colocataires, afin de prévenir toutes difficultés d'interprétation.

Le 3° du I. supprime l'article 11-2, introduit par amendement lors des débats parlementaires relatifs à la loi ALUR, lequel permet de proroger d'office les baux des locataires lors de la division d'un immeuble en plusieurs lots de copropriétés (vente à la découpe) dans une zone tendue. Cette disposition a vocation à s'appliquer cumulativement aux autres dispositions protectrices du locataire en cas de vente à la découpe. Il ne semble en revanche pas que l'intention du législateur fut de

cumuler les dispositions de l'article 15 en cas de congé pour vente et de congé pour reprise et les dispositions de l'article 11-2. Ces dispositions ont ajouté des éléments de complexité supplémentaires à un dispositif, qui est nécessaire dans son principe, mais dont les dispositions introduites par la loi ALUR s'articulent difficilement avec le dispositif existant.

Dans ce cadre, le dispositif proposé vise à s'appliquer quelle que soit la situation dans laquelle le locataire se trouve dans le cadre d'un congé pour vente suite à une acquisition (vente à la découpe ou non). Il s'appuie sur une approche globale de la protection du locataire et répond à un double objectif :

o Maintenir un niveau élevé de protection du locataire :

Le congé pour vente ne peut être délivré par le propriétaire moins de 3 ans après avoir acquis le logement. La protection conférée au locataire demeure dans ces conditions meilleure à celle dont il bénéficiait avant la loi ALUR, où le congé pouvait être notifié à la fin du bail quelle que soit l'ancienneté de l'acquisition du bien.

o Ne pas décourager l'investissement :

Le propriétaire bailleur ne peut se voir interdire la délivrance d'un congé pour vente au-delà de 6 ans après l'acquisition du logement, afin de ne pas décourager les investisseurs.

Le 4° du I. modifie l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 relatif aux congés, et tend à modifier les conditions de limitation des congés pour vente en cas d'acquisition d'un bien occupé introduite par la loi ALUR pour compléter la protection du locataire face aux congés pour vente ou reprise délivrés suite à l'acquisition d'un logement occupé. Cette disposition a pour conséquence d'empêcher le bailleur de mettre fin à la jouissance des lieux loués pour vendre son logement avant un délai compris entre 3 et 6 ans après l'acquisition pour un bailleur personne physique et entre 6 à 12 ans pour un bailleur personne morale. Les modifications proposées visent à aboutir à un équilibre entre protection du locataire et fluidité du marché. La présente loi prévoit donc d'autoriser la délivrance d'un congé pour vente au terme du contrat en cours lorsque la durée restante à courir à la date de l'acquisition est supérieure à trois ans. Elle prévoit aussi d'autoriser le congé pour vente à compter du premier renouvellement ou de la première reconduction du contrat de location lorsque la durée restante à courir à la date d'acquisition du logement est inférieure à trois ans. Par ailleurs, la modification de la disposition relative au congé pour reprise vise à préciser le point de départ du délai permettant à l'acquéreur de reprendre le bien.

Le 5° du I. vise à rétablir la rédaction initiale de la loi du 6 juillet 1989 relative aux demandes additionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, supprimée involontairement par la loi ALUR.

Le 6° du I. vise à rendre applicable aux contrats de locations meublées l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoit certaines mentions obligatoires essentielles pour l'information des locataires (notice d'information, description des locaux, surface habitable, règlement intérieur, etc.) et pour la mise en œuvre de l'encadrement de l'évolution des loyers (ex : loyer du précédent locataire) ou de l'encadrement durable des loyers (loyer de référence correspondant au logement).

Le 7° du I. vise à apporter les modifications suivantes aux dispositions relatives aux congés en matière de logements meublés :

- Le a) et le b) tendent à harmoniser le formalisme de délivrance du congé en matière de locations meublées et nues ;
- Le c) et le d) supprime les dispositions étendant aux personnes à la charge du locataire disposant de faibles ressources certaines dispositions protectrices. Cette suppression tire les conséquences de la décision du conseil constitutionnel qui a censuré une disposition identique pour les locations nues, déclarée contraire au principe d'égalité devant les charges publiques (décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014) ;
- le e) vise à modifier une erreur de syntaxe.

Le II. modifie les conditions d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la loi du 6 juillet 1989 lesquelles sont sujettes à de nombreuses difficultés d'interprétation.

D'une part, des incertitudes relayées par la doctrine subsistent quant à la détermination des modalités d'application des modifications introduites par la loi ALUR aux baux en cours.

D'autre part, dans la décision n° 2014-691 DC, le conseil constitutionnel, en précisant qu'un contrat reconduit ne constituait pas un nouveau contrat, a écarté l'application de l'ensemble des nouvelles dispositions de la loi aux contrats en cours. Cette interprétation conduit à maintenir durablement la pluralité des régimes juridiques en matière de baux d'habitation, contrats pouvant courir sur de longue période.

Pour clarifier ces points et contribuer à l'accessibilité et l'intelligibilité de la loi, l'article X définit les modalités d'applications particulières de la loi du 6 juillet 1989 modifiée pour les contrats de locations nues ou meublées en cours lors de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Conformément au principe de sécurité juridique qui prévaut en la matière, il prévoit que ces contrats demeurent soumis au cadre juridique qui leur était applicable.

Toutefois, certaines dispositions qui ne bouleversent pas substantiellement l'équilibre du contrat leurs sont rendues immédiatement applicables. Ces dispositions complètent la liste des dispositions prévues en la matière par l'article 14 de la loi ALUR pour les baux conclus avant son entrée en vigueur. Les modifications proposées répondent au souci de clarifier l'applicabilité dans le temps de mesures qui ne figurent pas dans la liste des mesures applicables aux baux en cours, telle que définie par l'article 14 de la loi ALUR, mais qui pouvaient théoriquement être immédiatement applicables, puisque ne modifiant pas l'équilibre des parties au contrat.

Il est ainsi proposé de clarifier ces dispositions, en rendant immédiatement applicables :

- les dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, relatifs aux dépôts de garantie (1° du II.),

-
- les dispositions de l'article 24 de la même loi, en rendant ses dispositions relatives à la mise en œuvre de la clause résolutoire et à la prévention des expulsions applicables aux baux en cours (1° du II.),
 - les délais de prescription fixés à l'article 7-1 de la même loi. La proposition de modification vise également à revenir sur une jurisprudence récente qui a considéré que l'article 17-1 de la loi était d'application immédiate, y compris sur des faits antérieurs à l'entrée en vigueur de la loi. La modification vise donc à corriger cette interprétation en indiquant explicitement que l'article 7-1 s'applique dans les conditions fixées par le code civil, en prenant obligatoirement en compte des faits générateurs postérieurs à l'entrée en vigueur de la loi (2° du II.);
 - aux travaux ouvrant droit à indemnisation des locataires, à la co-titularité du bail au bénéfice des pacsés (3° du II.) ;
 - aux divisions d'immeuble en plusieurs lots de copropriété (4° du II.) ;
 - à la délivrance des congés, tant pour les locations nues que pour les locations meublées (5° et 6° du II.).

Enfin, la loi prévoit explicitement l'application des nouvelles dispositions de la loi aux baux reconduits afin d'intégrer progressivement ces contrats au nouveau régime de droit commun des baux d'habitation.

L'application de l'ensemble des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 aux baux tacitement reconduits, et non plus seulement aux baux renouvelés, prend en compte la décision rendue par le Conseil constitutionnel dans sa décision du 20 mars 2014 relative à la loi ALUR. Ce dernier avait dans ce cadre précisé que « considérant, enfin, qu'il ressort de l'article 14 de la loi déferée que les dispositions contestées de l'article 6 ne s'appliqueront pas aux baux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi, y compris s'ils ont fait l'objet d'une reconduction tacite après cette entrée en vigueur ; que, par suite, manque en fait le grief tiré de ce que les conditions d'entrée en vigueur de la nouvelle rédaction de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 porteraient atteinte aux conventions légalement conclues ». La modification proposée exclut par conséquent de manière explicite l'application de l'article 17 pour les locations nues, et l'article 25-9 pour les locations meublées, à compter de la reconduction tacite des baux, pour se conformer strictement à la décision du Conseil constitutionnel.

Sont de la même manière exclus du champ de cette application à compter de la reconduction tacite des baux :

- l'article 3 : Cet article prévoit certaines mentions obligatoires du contrat de location. L'exclusion vise à garantir la validité des contrats reconduits tacitement et qui ne contiendraient pas ces mentions.
- l'article 17-2 : Cet article, qui porte notamment sur les actions en diminution et en réévaluation de loyer, prévoit que ses dispositions sont applicables « lors du renouvellement du contrat ». Cette exclusion répond au souci de ne pas introduire un élément d'incertitude dans la mise en œuvre de ces actions de la part des locataires et des propriétaires.

Enfin, le projet de loi exclut l'application aux baux meublés reconduits des dispositions limitant à deux mois de loyers le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur. Cette exclusion vise à prévenir les contentieux relatifs aux contrats conclus avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, pour lesquels le dépôt de garantie constitué serait supérieur au nouveau plafond, et dont le locataire pourrait exiger la restitution partielle à la reconduction du contrat.