

ASSEMBLÉE NATIONALE

15 juin 2015

CROISSANCE, ACTIVITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES ÉCONOMIQUES - (N° 2866)

Commission	
Gouvernement	

Tombé

AMENDEMENT

N ° 399

présenté par

M. Mariani, M. Marsaud et Mme Schmid

ARTICLE 24 BIS

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

« I. – L'article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le local à usage d'habitation constitue l'habitation unique en France d'un ressortissant français établi hors de France, l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 ou celle prévue au présent article n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. »

« II. – La seconde phrase du deuxième alinéa de l'article 2 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 ainsi modifiée :

« 1° Le mot : « obligation » est remplacé par le mot : « raison » ;

« 2° Après le mot : « professionnelle, », est inséré le mot : « expatriation, ». ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à réintroduire l'article 24 bis tel qu'il figurait dans le Projet de loi pour la croissance et l'activité dans sa version sénatoriale et qui a été rejeté par la majorité parlementaire en commission. En effet, dans un souci de simplicité et de bon sens, il est important que nos compatriotes expatriés puissent conserver leur habitation en France, non seulement pour l'utiliser lors de leurs retours périodiques, en cas d'urgence, mais aussi en prévision de leur réinstallation définitive. La location de courte durée constitue le seul moyen de répondre à ces besoins de disponibilité sans condamner le bien à rester vacant pendant de longues périodes.

L'amendement tend à ce que le critère d'occupation du logement pendant au moins huit mois par an ne soit pas opposable aux Français s'étant expatriés pour une raison professionnelle – détachement à l'étranger à la demande d'un employeur français, mais aussi choix d'une activité professionnelle à l'étranger, y compris sous contrat local – ou pour suivre leur conjoint.

Cet amendement, s'il était adopté, les dispenserait des formalités de changement d'usage, onéreuses et susceptibles d'être bloquées par les copropriétaires, d'autant qu'un Français vivant à l'étranger ne pourra défendre sa cause lors des réunions de copropriété.

La formulation actuelle, qui met l'accent sur une « obligation professionnelle », entraîne une interprétation restrictive limitant aux seuls salariés contraints par leur entreprise à une mobilité professionnelle à l'étranger le bénéfice de voir leur habitation en France assimilée à une résidence principale. L'amendement vise à assouplir le caractère trop restrictif de cette formulation, lié à l'emploi du mot « obligation ». Il ne serait pas juste que seuls les salariés détachés par leur entreprise bénéficient de l'assimilation de leur habitation en France à une résidence principale, et donc de l'exonération de changement d'usage en cas de location de courte durée.

Une assimilation de l'habitation en France des expatriés à leur résidence principale a déjà été prévue à l'article 150 U du code général des impôts. Il serait donc juste que les salariés employés sous contrat local à l'étranger, les entrepreneurs ayant créé une activité hors de France ou encore les conjoints d'expatriés puissent également en bénéficier.

Les assurances données par le Gouvernement à l'époque selon lesquelles la situation des Français établis hors de France sont couvertes par le texte en vigueur ne nous rassurent pas complètement. En effet, le texte actuel de l'art. 2 de la loi du 6 juillet 1989 ne couvre pas de nombreux cas légitimes d'expatriation, par exemple le cas du conjoint français qui part à l'étranger pour rejoindre son conjoint français ou étranger, sans pour autant pouvoir justifier d'une obligation professionnelle. Il ne couvre pas non plus le cas de retraités qui espèrent rentrer en France dans un délai rapproché sans pouvoir le faire immédiatement en raison de la faiblesse de leurs moyens ou de l'éducation de leurs enfants déjà engagée dans le système scolaire du pays de résidence.