

# ASSEMBLÉE NATIONALE

**JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**XIV<sup>e</sup> Législature**

**3<sup>e</sup> SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2012-2013**

Séance(s) du jeudi 12 septembre 2013

## Articles, amendements et annexes



# SOMMAIRE

---

## 5<sup>e</sup> séance

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ .....	3
---	---

## 6<sup>e</sup> séance

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ .....	17
---	----

## 7<sup>e</sup> séance

Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Texte adopté par la commission – n° 1329 .....	59
--	----

## 5<sup>e</sup> séance

### ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ

Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

*Texte adopté par la commission – n° 1329*

#### Article 3

- ① I. – Le chapitre III du même titre I<sup>er</sup> est ainsi modifié :
- ② 1° L'article 16 est ainsi rédigé :
- ③ « Art. 16. – Des observatoires locaux des loyers peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et compétents en matière d'habitat ou de l'État. Ces observatoires ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données.
- ④ « Ces observatoires locaux des loyers sont agréés à cette fin par le ministre chargé du logement, dans des conditions fixées par décret, après avis du comité régional de l'habitat ou du conseil départemental de l'habitat mentionnés à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation et d'une instance scientifique indépendante chargée de conseiller le ministre chargé du logement dans des conditions définies par décret. L'agrément n'est accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires, des gestionnaires ainsi que de personnalités qualifiées au sein de leurs organes dirigeants. L'État et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire sont représentés au sein des organes dirigeants des observatoires. Les observatoires locaux des loyers sont intégrés dans le dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire tel que défini à l'article L. 302-1 du même code.
- ⑤ « Les observatoires locaux des loyers peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public.
- ⑥ « Ils transmettent l'ensemble de leurs données à l'organisme mentionné au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation. Un décret fixe les conditions dans lesquelles ces données sont transmises et peuvent être communiquées à des tiers. » ;
- ⑦ 2° L'article 17 est ainsi rédigé :
- ⑧ « Art. 17. – I. – Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, définies à l'article 232 du code général des impôts, sont dotées d'un observatoire local des loyers tel que prévu à l'article 16 de la présente loi. Ce même article 16 et l'article 17-2 leur sont applicables.
- ⑨ « Le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer médian de référence, un loyer médian de référence majoré et un loyer médian de référence minoré, définis par référence à un prix au mètre carré de surface habitable, par type de logement et par secteur géographique. Les montants de ces loyers médians de référence, loyers médians de référence majorés et loyers médians de référence minorés sont déterminés, en fonction de la structuration du marché locatif, sur proposition de l'observatoire local des loyers.
- ⑩ « Le loyer médian de référence majoré ne peut être fixé à un montant supérieur de 20 % au loyer médian de référence.
- ⑪ « Le loyer médian de référence minoré ne peut être fixé à un montant supérieur au loyer médian de référence diminué de 30 %.
- ⑫ « II. – A. – Sur les territoires soumis au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer médian de référence majoré.
- ⑬ « Le montant du loyer médian de référence majoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de signature du contrat.
- ⑭ « B. – Un complément de loyer exceptionnel peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A pour des logements présentant des caractéristiques, notamment de localisation ou de confort, qui, par leur nature et leur ampleur, le justifient.

- 15 « Le montant du complément de loyer exceptionnel et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.
- 16 « Lorsqu'un complément de loyer exceptionnel est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
- 17 « Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer exceptionnel dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation.
- 18 « En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer exceptionnel, est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.
- 19 « En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis remis ou adressé par la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer exceptionnel. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation, prévue à l'article 20 de la présente loi, peut être soulevée d'office par le juge.
- 20 « Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.
- 21 « III. – En dehors des territoires mentionnés au I, la fixation du loyer des logements mis en location est libre.
- 22 « IV (*nouveau*). – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article. » ;
- 23 3° Après l'article 17, sont insérés des articles 17-1 et 17-2 ainsi rédigés :
- 24 « *Art. 17-1. – I. –* Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.
- 25 « La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.
- 26 « À défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.
- 27 « Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.
- 28 « II. – Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer.
- 29 « *Art. 17-2. –* Lors du renouvellement du contrat, et sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17, une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer est supérieur au loyer médian de référence majoré.
- 30 « Sur ces mêmes territoires, lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation de loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer médian de référence minoré.
- 31 « Dans ces deux cas, l'une ou l'autre des parties peut proposer 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 prévues à l'article 15. Le montant du loyer médian de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.
- 32 « Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer médian de référence minoré. Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer selon la procédure prévue au présent article.
- 33 « Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'État définit les éléments constitutifs de ces références.
- 34 « Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.
- 35 « Lorsque le bailleur fait application du présent article, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.
- 36 « La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent article et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer médian de référence majoré ou le loyer médian de référence minoré ayant servi à le déterminer.
- 37 « En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20.
- 38 « À défaut d'accord constaté par la commission départementale, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat. À défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1. Le

contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

- 39 « Lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer, ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.
- 40 « Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.
- 41 « La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie. » ;
- 42 4° L'article 18 est ainsi modifié :
- 43 a) Au premier alinéa, les mots : « la zone géographique où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif » sont remplacés par les mots : « les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, telles que définies à l'article 232 du code général des impôts » ;
- 44 a bis) (*nouveau*) Au même alinéa, les mots : « peut fixer » sont remplacés par les mots : « fixe annuellement » ;
- 45 b) Au même alinéa, les mots : « définis au b de l'article 17 » et les mots : « définis au c du même article » sont supprimés ;
- 46 c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 47 « En cas de litige entre les parties résultant de l'application de ce décret, la commission départementale de conciliation est compétente et sa saisine constitue un préalable obligatoire à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties. » ;
- 48 5° L'article 19 est abrogé ;
- 49 6° L'article 20 est ainsi rédigé :
- 50 « Art. 20. – Il est créé, auprès du représentant de l'État dans chaque département, une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires, en nombre égal.
- 51 « La compétence de la commission porte sur :
- 52 « 1° Les litiges résultant de l'application des articles 17, 17-1, 17-2 et 18 de la présente loi et des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ;
- 53 « 2° Les litiges relatifs aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6 de la présente loi ;
- 54 « 3° Les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;
- 55 « 4° Les litiges relatifs aux congés délivrés en application de l'article 15 ;
- 56 « 5° Les difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 *ter* et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 *bis* de la même loi et les difficultés résultant des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.
- 57 « Pour le règlement des litiges mentionnés aux 1° à 4° du présent article, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement des difficultés mentionnées au 5°, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires.
- 58 « La commission établit un document de conciliation ou de non-conciliation entre les parties dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.
- 59 « Le secrétariat de la commission départementale de conciliation est assuré par les services compétents de l'État.
- 60 « La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de saisine et de fonctionnement sont fixés par décret. » ;
- 61 7° L'article 20-1 est ainsi modifié :
- 62 aa) (*nouveau*) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 63 – à la deuxième phrase, les mots : « rendre un avis » sont remplacés par les mots : « délivre un document de conciliation ou de non-conciliation » ;
- 64 – à la dernière phrase, les mots : « remise de son avis » sont remplacés par les mots : « délivrance du document de conciliation ou de non-conciliation » ;
- 65 a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 66 « L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, telle que prévue aux articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire. » ;
- 67 b) (Supprimé)
- 68 8° L'article 21 est ainsi modifié :
- 69 a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 70 – à la première phrase, après le mot : « bailleur », sont insérés les mots : « ou son mandataire » ;

- 71 – à la seconde phrase, les mots : « , le droit de bail » sont supprimés ;
- 72 *b)* Après le premier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 73 « Aucun frais lié à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peut être facturé au locataire.
- 74 « Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance. » ;
- 75 9° L'article 22 est ainsi modifié :
- 76 *a)* Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- 77 – les mots : « restitution des clés par le locataire » sont remplacés par les mots : « remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire » ;
- 78 – il est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- 79 « À cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile. » ;
- 80 *b)* Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 81 « Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. » ;
- 82 *c)* L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :
- 83 « À défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal par mois de retard. » ;
- 84 10° L'article 22-1 est ainsi modifié :
- 85 *a)* Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 86 – après le mot : « demandé », sont insérés les mots : « , à peine de nullité, » ;
- 87 – après les mots : « souscrit une assurance, », sont insérés les mots : « ou toute autre forme de garantie, » ;
- 88 *b)* Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 89 « Lorsqu'un contrat de location est conclu avec plusieurs locataires pour un même logement, la solidarité d'un des preneurs et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui, résultant d'une clause expresse insérée dans le contrat, prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré, sous réserve que le bailleur ait donné son accord exprès à l'entrée dans les lieux du nouveau colocataire. À défaut d'accord du bailleur, la solidarité du locataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai d'un an après la date d'effet du congé. » ;
- 90 11° L'article 22-2 est ainsi rédigé :
- 91 « *Art. 22-2.* – La liste des pièces justificatives pouvant être exigées du candidat à la location par le bailleur préalablement à l'établissement du contrat de location est définie par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation. » ;
- 92 12° L'article 23 est ainsi modifié :
- 93 *a)* À la première phrase du sixième alinéa, les mots : « au moins » sont supprimés ;
- 94 *b)* Avant le dernier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 95 « Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande. » ;
- 96 13° L'article 24-1 est ainsi modifié :
- 97 *a)* À la première phrase du premier alinéa, les mots : « et agréée à cette fin » sont supprimés ;
- 98 *b)* (*nouveau*) Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 99 « La collectivité territorialement compétente en matière d'habitat ainsi que la caisse d'allocation familiale territorialement compétente peuvent être destinataires du mandat à agir mentionné au présent alinéa. » ;
- 100 *c)* (*nouveau*) Au second alinéa, la référence : « au deuxième alinéa » est remplacée par les références : « aux 1° à 4° » ;
- 101 14° L'article 25 est ainsi rédigé :
- 102 « Les décrets pris en application des articles 7 et 18 abrogés et de l'article 29 modifié de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 restent en vigueur pour l'application de la présente loi, jusqu'à l'intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi. » ;
- 103 15° L'article 25-2 est abrogé.
- 104 II (*nouveau*). – La même loi est ainsi modifiée :
- 105 1° À la fin de la dernière phrase du quatrième alinéa de l'article 10, la référence : « au *c* de l'article 17 » est remplacée par la référence : « à l'article 17-2 » ;
- 106 2° À la fin du dernier alinéa de l'article 11, la référence : « au deuxième alinéa du *d* de l'article 17 » est remplacée par la référence : « à l'article 17-1 » ;
- 107 3° Au premier alinéa de l'article 25-1, la référence : « et de l'article 25 » est supprimée ;
- 108 4° Au dernier alinéa du III de l'article 40, les références : « des articles 18 et 19 » sont remplacées par la référence : « de l'article 18 » ;

- 109 5° À l'article 44, la référence : « 25 » est remplacée par la référence : « 26 ».
- 110 III (*nouveau*). – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- 111 1° À la dernière phrase du septième alinéa de l'article L. 351-3, la référence : « 17 » est remplacée par la référence : « 17-1 » ;
- 112 2° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 353-9-2, la référence : « *d* de l'article 17 » est remplacée par la référence : « I de l'article 17-1 » ;
- 113 3° À l'avant-dernière phrase de l'article L. 411-5, la référence : « des dispositions du *b* de l'article 17 » est remplacée par la référence : « de l'article 17 » ;
- 114 4° Au dernier alinéa de l'article L. 441-1, la référence : « 17 » est remplacée par la référence : « 17-1 » ;
- 115 5° À la seconde phrase du quatrième alinéa de l'article L. 445-4, la référence : « du *d* de l'article 17 » est remplacée par la référence : « de l'article 17-1 ».
- 116 IV (*nouveau*). – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :
- 117 1° À la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 542-5, la référence : « 17 » est remplacée par la référence : « 17-1 » ;
- 118 2° À la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 831-4, la référence : « 17 » est remplacée par la référence : « 17-1 ».

*Amendements identiques :*

**Amendements n° 86** présenté par Mme Dalloz, n° 141 présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Apparu, M. Aubert, M. Audibert Troin, M. Balkany, M. Jean-Pierre Barbier, M. Baroin, M. Bénisti, M. Berrios, M. Bertrand, M. Blanc, M. Bonnot, M. Bouchet, Mme Boyer, M. Breton, M. Briand, M. Brochand, M. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Chrétien, M. Christ, M. Cinieri, M. Ciotti, M. Cochet, M. Copé, M. Cornut-Gentille, M. Costes, M. Courtial, M. Couve, M. Darmanin, M. Dassault, M. Daubresse, M. de Ganay, Mme de La Raudière, M. de La Verpillière, M. de Mazières, M. de Rocca Serra, M. Debré, M. Deflesselles, M. Degauchy, M. Delatte, M. Devedjian, M. Dhuicq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, M. Douillet, Mme Marianne Dubois, Mme Duby-Muller, M. Estrosi, M. Fasquelle, M. Fenech, M. Fillon, Mme Fort, M. Foulon, M. Francina, M. Fromion, M. Furst, M. Gandolfi-Scheit, M. Gaymard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, M. Ginesta, M. Ginesy, M. Giran, M. Goasguen, M. Gorges, M. Gosselin, M. Goujon, Mme Greff, Mme Grommerch, Mme Grosskost, M. Grouard, Mme Guégot, M. Guibal, M. Guillet, M. Guillo-teau, M. Heinrich, M. Herbillon, M. Herth, M. Hetzel, M. Houillon, M. Huet, M. Huyghe, M. Jacquat, M. Kert, Mme Kosciusko-Morizet, M. Kossowski, M. Labaune, Mme Lacroute, M. Laffineur, M. Lamblin, M. Lamour, M. Larrivé, M. Lazaro, Mme Le Callennec, M. Le Fur, M. Le Maire, M. Le Mèner, M. Le Ray, M. Leboeuf, M. Frédéric Lefebvre, M. Lellouche, M. Leonetti, M. Lequiller, M. Lett, Mme Levy, Mme Louwagie, M. Luca, M. Mancel,

M. Marc, M. Marcangeli, M. Mariani, M. Mariton, M. Alain Marleix, M. Olivier Marleix, M. Marlin, M. Marsaud, M. Martin, M. Martin-Lalande, M. Marty, M. Mathis, M. Meslot, M. Meunier, M. Mignon, M. Morange, M. Moreau, M. Morel-A-L'Huissier, M. Moyne-Bressand, M. Myard, Mme Nachury, M. Nicolin, M. Ollier, Mme Pecresse, M. Péliard, M. Perrut, M. Poisson, Mme Poletti, M. Poniatowski, Mme Pons, M. Priou, M. Quentin, M. Reiss, M. Reitzer, M. Reynès, M. Riester, M. Robinet, Mme Rohfritsch, M. Saddier, M. Salen, M. Scellier, Mme Schmid, M. Schneider, M. Sermier, M. Siré, M. Solère, M. Sordi, M. Straumann, M. Sturni, M. Suguenot, Mme Tabarot, M. Tardy, M. Taugourdeau, M. Terrot, M. Tian, M. Vannson, Mme Vautrin, M. Verchère, M. Vialatte, M. Jean-Pierre Vigier, M. Vitel, M. Voisin, M. Warsmann, M. Wauquiez, M. Woerth et Mme Zimmermann et n° 718 présenté par M. Teissier.

Supprimer cet article.

**Amendement n° 1136 rectifié** présenté par M. Goldberg.

Après l'alinéa 6, insérer l'alinéa suivant :

« L'organisme mentionné à l'article L. 223-1 du code de la sécurité sociale transmet à l'organisme mentionné au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation les données dont il dispose relatives aux loyers et aux caractéristiques des logements dont les occupants bénéficient de l'allocation mentionnée à l'article L. 831-1 et à l'article L. 542-1 du même code, ainsi que le nom et l'adresse des propriétaires de ces logements. Un décret en Conseil d'État fixe la nature de ces données et leurs conditions de transmission et d'utilisation. ».

**Amendement n° 1228** présenté par M. Piron, M. Benoit, M. de Courson, M. Demilly, M. Favennec, M. Folliot, M. Fritch, M. Fromantin, M. Gomes, M. Meyer Habib, M. Hillmeyer, M. Jégo, Mme Sonia Lagarde, M. Maurice Leroy, M. Morin, M. Pancher, M. Reynier, M. Richard, M. Rochebloine, M. Salles, M. Santini, M. Sauvadet, M. Tahuaitu, M. Tuaiva, M. Vercamer et M. Villain.

Supprimer les alinéas 7 à 118.

**Amendement n° 6** présenté par M. Tardy, Mme Schmid, M. Francina, M. Olivier Marleix, M. Cinieri, M. Decool, M. Siré, Mme Le Callennec, M. Costes, Mme Grosskost, M. Saddier, M. Tian, M. Teissier, Mme Genevard, M. Bénisti et M. Hetzel.

Supprimer les alinéas 9 à 11.

**Amendement n° 1229** présenté par M. Piron.

À la première phrase de l'alinéa 9, après le mot :

« arrêté, »,

insérer les mots :

« pris sur avis de la commission départementale de conciliation, ».

**Amendement n° 805** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Sansu et M. Serville.

I. – À la première phrase de l'alinéa 9, substituer aux mots :

« , un loyer médian de référence majoré et un loyer médian de référence minoré »

les mots :

« et un loyer médian de référence majoré ».

II. – En conséquence, à la seconde phrase du même alinéa, substituer aux mots :

« , loyers médians de référence majorés et loyers médians de référence minorés »

les mots :

« et loyers médians de référence majorés ».

**Amendement n° 1077** présenté par M. Goujon, M. Lamour, Mme Kosciusko-Morizet, M. Debré et M. Goasguen.

Compléter la première phrase de l'alinéa 9 par les mots :

« , ainsi que par arrondissement dans les communes de Paris, Lyon et Marseille ».

**Amendement n° 806** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Sansu et M. Serville.

À l'alinéa 10, substituer au taux :

« 20 % »

le taux :

« 10 % ».

**Amendement n° 807** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Sansu et M. Serville.

I. – À la fin de l'alinéa 12, supprimer le mot :

« majoré ».

II. – En conséquence, supprimer l'alinéa 13.

**Amendement n° 14** présenté par Mme Nachury.

Après l'alinéa 13, insérer l'alinéa suivant :

« Sur les territoires soumis aux dispositions du I, le loyer de base des logements dont la surface habitable est inférieure ou égale à 14 m<sup>2</sup> est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer médian de référence minoré. ».

**Amendement n° 621** présenté par M. Tardy.

Supprimer les alinéas 14 à 20.

**Amendement n° 1003** présenté par Mme Bonneton, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rigny, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Après le mot :

« localisation »,

rédigé ainsi la fin de l'alinéa 14 :

« , de proximité des moyens de transports collectifs, de confort, de proximité immédiate d'un site remarquable, de nombre de sanitaires en rapport au nombre de pièces, ou particulièrement luxueux, présentant une cuisine équipée haut de gamme qui, par leur nature, le justifient. La liste détaillée des caractéristiques à faire valoir est définie par décret. ».

**Amendement n° 488** présenté par Mme Louwagie, M. Meslot, M. Hetzel, Mme Poletti, M. Salen, M. Jean-Pierre Vigier, M. Poisson, M. Berrios, Mme Zimmermann, Mme Duby-Muller, M. Teissier, Mme Le Callennec et Mme Levy.

Supprimer l'alinéa 17.

**Amendement n° 381** présenté par Mme Louwagie, M. Meslot, M. Hetzel, Mme Poletti, M. Jean-Pierre Vigier, M. Salen, M. Teissier, Mme Le Callennec, M. Poisson, M. Berrios, Mme Zimmermann, Mme Duby-Muller, Mme Genevard et Mme Levy.

Supprimer l'alinéa 18.

**Amendement n° 382** présenté par Mme Louwagie, M. Meslot, M. Hetzel, Mme Poletti, M. Jean-Pierre Vigier, M. Salen, M. Teissier, Mme Le Callennec, M. Poisson, M. Berrios, Mme Zimmermann, Mme Duby-Muller, Mme Genevard et Mme Levy.

Supprimer l'alinéa 19.

**Amendement n° 380** présenté par Mme Louwagie, M. Meslot, M. Hetzel, Mme Poletti, M. Jean-Pierre Vigier, M. Salen, M. Teissier, Mme Le Callennec, M. Poisson, M. Berrios, Mme Zimmermann, Mme Duby-Muller, Mme Genevard et Mme Levy.

Supprimer l'alinéa 20.

**Amendement n° 808 rectifié** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Sansu et M. Serville.

Substituer aux alinéas 24 à 41 l'alinéa suivant :

« Art. 17-1. – Le loyer ne peut être révisé pendant la durée du bail. Au terme de celui-ci, l'augmentation éventuelle du loyer ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location. »

**Amendement n° 809 rectifié** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Sansu et M. Serville.

Substituer aux alinéas 24 à 41 l'alinéa suivant :

« Art. 17-1. – Dans les territoires mentionnés au I de l'article 17, le loyer ne peut être révisé jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Ce moratoire prend effet au lendemain de la promulgation de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Au terme de cette période, l'augmentation éventuelle du loyer ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location. »

**Amendement n° 810** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Sansu et M. Serville.

I. – À la première phrase de l'alinéa 25, supprimer les mots :

« des loyers ».

II. – En conséquence, compléter la même phrase par les mots :

« , ainsi que celle de l'évolution des salaires et des pensions de retraite. ».

**Amendement n° 811** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Sansu et M. Serville.

Après l'alinéa 27, insérer l'alinéa suivant :

« Lorsque la révision annuelle du loyer a été effectuée, le nouveau contrat de bail à échéance du précédent ne peut comporter une augmentation du loyer. »

**Amendement n° 1227 rectifié** présenté par M. Piron, M. Benoit, M. de Courson, M. Demilly, M. Favennec, M. Folliot, M. Fritch, M. Fromantin, M. Gomes, M. Meyer-Habib, M. Hillmeyer, M. Jégo, Mme Sonia Lagarde, M. Jean-Christophe Lagarde, M. Maurice Leroy, M. Morin, M. Reynier, M. Richard, M. Rochebloine, M. Salles, M. Sauvadet, M. Tahuaitu, M. Tuaiva, M. Vercamer, M. Philippe Vigier et M. Villain.

Rédiger ainsi l'alinéa 28 :

« II. – Lorsque, à l'occasion d'un changement de locataire ou avant toute première location, le bailleur fait des travaux d'amélioration dans le logement et que le rapport du coût des travaux à la valeur de ce logement est supérieur ou égal à 10 %, le bailleur bénéficie de droit, sans possibilité pour le locataire d'exercer le recours prévu au quatrième alinéa du B du II de l'article 17, d'un complément de loyer tel que défini au premier alinéa du même B. ».

**Amendement n° 812** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Sansu et M. Serville.

Supprimer la seconde phrase de l'alinéa 28.

**Amendement n° 436** présenté par Mme Louwagie, M. Meslot, M. Hetzel, Mme Poletti, M. Jean-Pierre Vigier, M. Salen, M. Poisson, M. Berrios, Mme Zimmermann, Mme Duby-Muller, M. Teissier, Mme Le Callennec, Mme Genevard et Mme Levy.

I. – Supprimer l'alinéa 29.

II. – En conséquence, au début de l'alinéa 30, insérer la référence :

« Art. 17-2. – ».

**Amendement n° 622** présenté par M. Tardy.

I. – Supprimer l'alinéa 30.

II. – En conséquence, à la première phrase de l'alinéa 31, substituer aux mots :

« ces deux »,

le mot :

« ce ».

**Amendement n° 437** présenté par Mme Louwagie, M. Meslot, M. Hetzel, Mme Poletti, M. Jean-Pierre Vigier, M. Salen, M. Poisson, M. Berrios, Mme Zimmermann, Mme Duby-Muller, M. Teissier, Mme Le Callennec, M. Cinieri, M. Foulon, Mme Genevard et Mme Levy.

Supprimer les alinéas 42 à 47.

**Amendement n° 726** présenté par M. Teissier, Mme Boyer, Mme Dalloz, M. Gosselin, M. Hetzel, Mme Poletti et M. Guillet.

Après le mot :

« conciliation »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 47 :

« peut être saisie par chacune des parties dans un délai de trois mois. A compter du jour où la commission départementale de conciliation a rendu un avis ou si elle n'a pas rendu d'avis dans un délai de deux mois, chaque partie dispose d'un délai de deux mois pour saisir le juge. ».

**Amendement n° 347** présenté par M. Berrios, M. Foulon, M. Hetzel, M. Solère, Mme Le Callennec, Mme Genevard, M. Poisson, M. Frédéric Lefebvre, M. Herbillon et M. Le Fur.

À l'alinéa 50, substituer aux mots :

« et d'organisations de locataires »

les mots :

« , d'organisations de locataires et des représentants des maires, » .

**Amendement n° 741** présenté par M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, Mme Dubie, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et M. Tourret.

Après l'alinéa 75, insérer les trois alinéas suivants :

« aa) Le premier alinéa est ainsi modifié :

« - après la première phrase, sont insérées trois phrases ainsi rédigées : « Les dépôts de garantie relatifs aux baux d'habitation, en cours et à venir, sont consignés auprès de la Caisse des dépôts et consignations. Les intérêts produits par les dépôts de garantie abondent les fonds de solidarité pour le logement. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent alinéa, notamment les modalités de récupération des dépôts de la part des locataires et des bailleurs. ».

« - après le mot : « versé », la fin de la seconde phrase est ainsi rédigée : « à la Caisse des dépôts et consignations. ». ».

**Amendement n° 156 rectifié** présenté par Mme Guittet, Mme Huillier, M. Roig, Mme Lepetit, Mme Sommaruga, Mme Fabre, Mme Bourguignon, M. Aboubacar, Mme Chauvel, Mme Tolmont, M. Said, Mme Pochon, Mme Chapdelaine, M. Assouly, M. Cherki, Mme Martinel, M. Philippe Doucet, M. Buisine, Mme Bareigts, M. Sirugue, M. Le Dissez, Mme Zanetti, M. Boissarie, Mme Biémouret, Mme Capdevielle, M. Potier, M. Caultet, Mme Bouziane, Mme Battistel, Mme Gosselin-Fleury, M. Pellois, M. Chauveau, M. Travert, Mme Gueugneau, M. Burroni, Mme Boistard, M. Aylagas, Mme Imbert, M. Calmette, M. Bleunven, Mme Hélène Geoffroy, Mme Grelier, M. Rouillard, M. Valax, M. Delcourt, M. Janquin, Mme Bruneau, M. Daniel, Mme Romagnan, M. Kalinowski, M. Terrier, M. Jibrayel, Mme Carrey-Conte, M. Bardy, Mme Orphé, M. Boudié, M. Le Roch, M. Bréhier, M. Noguès, M. Goasdoue, Mme Poumirol, Mme Errante,

Mme Le Dain, M. Goua, M. Bricout, Mme Massat, M. Galut, Mme Marcel, Mme Carrillon-Couvreur et Mme Reynaud.

Substituer aux alinéas 76 à 83 les neuf alinéas suivants :

« a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

« – après le mot : « est », la fin de la seconde phrase est ainsi rédigée : « placé sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière. » ;

« – sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées : « Durant toute la durée du contrat de bail, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur. Le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur. » ;

« b) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Il ne peut être disposé du compte bancaire, tant en principal qu'en intérêt, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cautionnement. » ;

« c) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

« – La première phrase est supprimée ;

« – Au début de la seconde phrase, le mot : « il » est remplacé par les mots : « Le montant du dépôt de garantie » ;

« d) Les deux derniers alinéas sont supprimés. ».

**Amendement n° 757 rectifié** présenté par M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubie, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et M. Tourret.

Après l'alinéa 76, insérer l'alinéa suivant :

« - les mots : « de deux » sont remplacés par les mots : « d'un » ».

**Amendement n° 917** présenté par M. Huet, M. Poisson, M. Tetart, M. Marlin, M. Salen, M. Cinieri, Mme Lacroute, M. Teissier, Mme Le Callennec, M. Mathis, M. Perrut, M. Morel-A-L'Huissier, M. Decool et M. Daubresse.

Rédiger ainsi l'alinéa 77 :

« - les mots : « dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire » sont remplacés par les mots : « une semaine après la restitution des clés et l'état des lieux de sortie » ; ».

**Amendement n° 161** présenté par Mme Guittet.

Après l'alinéa 77, insérer l'alinéa suivant :

« - après le mot : « justifiées », sont insérés les mots : « par la présentation de factures. ».

**Amendement n° 1005 rectifié** présenté par Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Après l'alinéa 80, insérer l'alinéa suivant :

« Dès lors que l'état des lieux de sortie fait état d'une absence de nécessité de travaux, il est restitué sans délai. ».

**Amendement n° 1188 rectifié** présenté par Mme Lousteau, M. Borgel, Mme Maquet, M. Bies, Mme Tallard, M. Hanotin, M. Pupponi, Mme Massat, Mme Delga, M. Laurent, M. Pellois, M. Potier, Mme Grelier, Mme Battistel, Mme Le Loch, Mme Sommaruga, Mme Erhel et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen.

Après l'alinéa 80, insérer l'alinéa suivant :

« Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire, lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. ».

**Amendement n° 1321 rectifié** présenté par M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubie, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et M. Tourret.

Après l'alinéa 80, insérer l'alinéa suivant :

« Lorsque la retenue sur le dépôt de garantie correspond à des travaux incombant normalement au locataire et que le coût de ces travaux est supérieur à 150 €, le bailleur doit présenter au locataire au moins trois devis émanant de professionnels différents. Le délai de restitution peut être prorogé d'un mois lorsque le locataire conteste les retenues effectuées par le bailleur. ».

*Amendements identiques :*

**Amendements n° 51** présenté par M. Tetart, Mme Le Callennec et M. Tardy et n° 661 présenté par M. Rogemont et M. Jean-Louis Dumont.

Compléter l'alinéa 81 par la phrase suivante :

« Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes. ».

**Amendement n° 1173** présenté par Mme Sommaruga, Mme Bourguignon, M. Aylagas, M. Destans, M. Mallé, M. Philippe Baumel, M. Galut, M. Assouly, M. Féron, M. Da Silva, M. Burrioni, Mme Troallic, Mme Orphé, M. Hanotin, M. Touraine, Mme Bruneau, Mme Chauvel, Mme Carrillon-Couvreur, M. Terrier, M. Noguès, Mme Pochon, M. Capet, M. Mesquida et M. Liebgott.

Après l'alinéa 81, insérer les deux alinéas suivants :

« b bis) Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :

« Lorsque le bailleur entend user du dépôt de garantie, la somme consignée par le locataire porte intérêt au taux du livret A des Caisses d'épargne. Un décret en Conseil d'État organise l'exercice de cette disposition. ».

**Amendement n° 35** présenté par M. Tetart, Mme Louwagie, M. Tardy, M. Aboud, M. Fasquelle, M. Herth, Mme Lacroute, M. Teissier et Mme de La Raudière.

Substituer aux alinéas 85 à 87 les deux alinéas suivants :

« a) Le premier alinéa de l'article 22-1 est ainsi rédigé :

« Le cautionnement, à peine de nullité, ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance ou toute autre forme de garantie, à l'exclusion du dépôt de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant, à un apprenti ou à un locataire qui présente un taux d'effort supérieur à 25 % ».

**Amendement n° 157** présenté par Mme Guittet, M. Borgel, Mme Maquet, M. Potier, Mme Troallic, M. Pellois, Mme Lepetit, M. Pupponi, M. Hanotin, M. Laurent, Mme Got, Mme Massat, M. Bies, Mme Delga, Mme Tallard, Mme Huillier, Mme Bouziane, Mme Sommaruga, Mme Mazetier, Mme Appéré, Mme Le Dissez et Mme Chauvel.

Après l'alinéa 89, insérer les deux alinéas suivants :

« 10° *bis* Après l'article 22-1-1, il est inséré un article 22-1-2 ainsi rédigé :

« Art. 22-1-2. – Aucune autre garantie que celles prévues aux articles 22, 22-1 et 22-1-1 de la présente loi ne peut être demandée au locataire. ».

**Amendement n° 1138** présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 91, après la première occurrence du mot :

« location »,

insérer les mots :

« ou de sa caution ».

**Amendement n° 408** présenté par M. Pancher, M. Tahuaitu, M. Philippe Vigier, M. Favennec, M. Gomes, M. Tuaiva, M. Folliot, M. Salles et M. Richard.

Après l'alinéa 93, insérer l'alinéa suivant :

« a *bis*) À la première phrase du septième alinéa, après le mot : « charges », sont insérés les mots : « en distinguant clairement pour les charges éventuellement liées au chauffage ou à la production d'eau chaude sanitaire collectifs, le détail des dépenses d'énergie et d'entretien ». ».

**Amendement n° 409** présenté par M. Pancher, M. Tahuaitu, M. Philippe Vigier, M. Favennec, M. Gomes, M. Tuaiva, M. Folliot, M. Salles et M. Richard.

Après l'alinéa 93, insérer l'alinéa suivant :

« a *bis*) Le septième alinéa est complété par les mots : « et le cas échéant une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. » ; ».

**Amendement n° 1189** présenté par Mme Huillier, M. Borgel, Mme Maquet, M. Bies, Mme Tallard, M. Hanotin, M. Pupponi, Mme Massat, Mme Delga, M. Laurent, M. Pellois, M. Potier, Mme Grelier, Mme Battistel, Mme Le Loch, Mme Sommaruga, Mme Erhel et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen.

Après l'alinéa 93, insérer l'alinéa suivant :

« a *bis*) Le septième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque ces pièces justificatives n'ont pas été communiquées préalablement à la régularisation, elles doivent être mises à la disposition du locataire, à tout moment, pendant une durée maximale de trois mois. » ».

**Amendement n° 1075** présenté par M. Borgel.

Substituer à l'alinéa 94 les trois alinéas suivants :

« b) À la dernière phrase du septième alinéa, le mot : « un » est remplacé par le mot : « six » ;

« c) Avant le dernier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« À compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale. ».

**Amendement n° 1230** présenté par M. Piron.

Après l'alinéa 95, insérer l'alinéa suivant :

« Les charges locatives accessoires au loyer principal sont également exigibles, si les parties au bail en décident ainsi, sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou régularisation ultérieure. ».

**Amendement n° 155** présenté par Mme Guittet.

Après l'alinéa 95, insérer l'alinéa suivant :

« 12° *bis* L'article 23-1 est abrogé. ».

### Après l'article 3

**Amendement n° 813** présenté par Mme Fraysse, M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Sansu et M. Serville.

Après l'article 3, insérer l'article suivant :

À la fin de la seconde phrase du dernier alinéa de l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « 10 p. 100. » sont remplacés par les mots : « l'indice de référence des loyers ».

**Amendement n° 815** présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse, M. Sansu et M. Serville.

Après l'article 3, insérer l'article suivant :

À l'issue du diagnostic de performance énergétique, tout logement appartenant à la classe G ne peut faire l'objet d'une location.

**Amendement n° 1187** présenté par Mme Mazetier, Mme Lepetit, M. Borgel, Mme Maquet, M. Bies, Mme Tallard, M. Hanotin, M. Pupponi, Mme Massat, Mme Delga, M. Laurent, M. Pellois, M. Potier, Mme Grelier, Mme Battistel, Mme Le Loch, Mme Sommaruga, Mme Erhel et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen.

Après l'article 3, insérer l'article suivant :

Le Gouvernement remet tous les trois ans au Parlement un rapport sur la pertinence des secteurs géographiques retenus pour l'établissement du loyer médian de référence.

### Article 4

① Après le titre I<sup>er</sup> de la même loi, il est inséré un titre I<sup>er</sup> *bis* ainsi rédigé :

② « TITRE I<sup>ER</sup> *BIS*

③ « DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES DANS LES LOGEMENTS MEUBLÉS RÉSIDENCE PRINCIPALE

④ « Art. 25-2-1. – Les dispositions du présent titre sont d'ordre public et s'appliquent aux contrats de location de logements meublés dès lors qu'ils constituent la résidence principale du locataire.

- 5 « Les articles 1<sup>er</sup>, 3-2, 3-3, 4, à l'exception du l, 5, 6, 7, 7-1, 20-1, 22, 22-2 et 24 sont applicables aux logements meublés tels que définis à l'article 25-2-2.
- 6 « Le présent titre ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.
- 7 « Art. 25-2-2. – Un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.
- 8 « Ce mobilier doit nécessairement comporter un lit, une table et des chaises, une cuisine équipée auxquels s'ajoutent des éléments de confort supplémentaires.
- 9 « Art. 25-2-3. – Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joints au contrat de bail. Ces documents ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux.
- 10 « Art. 25-2-4. – Par dérogation à l'article 22, le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur est limité à deux mois de loyer en principal.
- 11 « Art. 25-2-5. – Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.
- 12 « Il est conclu pour une durée d'au moins un an.
- 13 « Si les parties au contrat ne donnent pas congé dans les conditions prévues à l'article 25-2-6, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d'un an.
- 14 « Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la reconduction tacite prévue au troisième alinéa du présent article est inapplicable.
- 15 « Art. 25-2-6. – Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois.
- 16 « Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.
- 17 « Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.
- 18 « À peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.
- 19 « Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.
- 20 « Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.
- 21 « À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.
- 22 « Art. 25-2-7. – I. – Le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts, un loyer médian de référence, un loyer médian de référence majoré et un loyer médian de référence minoré par type de logement et par secteur géographique. Le loyer médian de référence, le loyer médian de référence majoré et le loyer médian de référence minoré peuvent être déterminés à partir d'une majoration unitaire par mètre carré en référence aux loyers médians de référence définis au I de l'article 17 de la présente loi, en fonction de la structuration du marché locatif et sur proposition de l'observatoire local des loyers.
- 23 « Les loyers de référence s'appliquant aux locations meublées de logements faisant partie d'une résidence-service dédiée en priorité à l'accueil et à l'hébergement d'étudiants ou de personnes âgées, gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique qui propose au moins trois des prestations définies au b de l'article 261 D du code général des impôts, peuvent faire l'objet d'une majoration spécifique selon des modalités définies par décret en Conseil d'État.
- 24 « Le II de l'article 17 et l'article 17-2 de la présente loi sont applicables aux logements meublés, en tenant compte des loyers de référence définis au premier alinéa du présent I. Pour l'application de ces articles, le complément de loyer exceptionnel tient compte des équipements et services associés aux logements meublés.
- 25 « II. – L'article 18 est applicable aux logements meublés.
- 26 « III. – Pour la révision du loyer, le I de l'article 17-1 est applicable aux logements meublés.
- 27 « Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter ou d'acquisition d'équipements par

le bailleur en sus de l'équipement initial, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer une majoration de loyer consécutives à ces opérations.

- ②8 « Art. 25–2–8. – Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :
- ②9 « 1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provision pour charges ;
- ③0 « 2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définies dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.
- ③1 « Art. 25–2–9. – La commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 est compétente pour l'examen des litiges relatifs aux logements meublés et résultant de l'application des dispositions relatives aux loyers, aux congés, à l'état des lieux et du mobilier, au dépôt de garantie, aux charges locatives, aux réparations et aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6. »

**Amendement n° 1140** présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 5, après la référence :

« 7–1 »,

insérer la référence :

« ,18 ».

*Amendements identiques :*

**Amendements n° 623** présenté par M. Tardy et n° 1327 présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 5, substituer à la référence :

« et 24 »

les références :

« , 24 et 24–1 ».

**Amendement n° 624** présenté par M. Tardy.

Rédiger ainsi l'alinéa 8 :

« La liste des éléments que doit nécessairement comporter ce mobilier est fixée par décret. ».

**Amendement n° 760** présenté par M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubie, M. Falorni, M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et M. Tourret.

Supprimer l'alinéa 10.

**Amendement n° 625** présenté par M. Tardy.

Compléter l'alinéa 10 par les mots :

« , et à un mois lorsque la location est consentie à un étudiant. ».

**Amendement n° 37** présenté par M. Tetart, Mme Louwagie, M. Aboud, M. Fasquelle, M. Herth, Mme Lacroute, M. Teissier et Mme de La Raudière.

Après le mot :

« écrit »,

supprimer la fin de l'alinéa 11.

**Amendement n° 651** présenté par M. Douillet, M. Berrios, M. de Mazières, M. Francina, Mme Genevard, M. Herbillon et M. Hetzel.

À la fin de l'alinéa 12, substituer aux mots :

« un an »

les mots :

« six mois ».

**Amendement n° 652** présenté par M. Douillet, M. Berrios, M. de Mazières, M. Francina, Mme Genevard, M. Herbillon et M. Hetzel.

À la fin de l'alinéa 13, substituer aux mots :

« d'un an »

les mots :

« de six mois ».

**Amendement n° 653** présenté par M. Douillet, M. Berrios, M. de Mazières, M. Francina, Mme Genevard et M. Hetzel.

Supprimer l'alinéa 14.

**Amendement n° 654** présenté par M. Douillet, M. Berrios, M. de Mazières, M. Francina, Mme Genevard et M. Hetzel.

Après la première occurrence du mot :

« mois »,

supprimer la fin de l'alinéa 15.

**Amendement n° 655** présenté par M. Douillet, M. Berrios, M. de Mazières, M. Francina, Mme Genevard et M. Hetzel.

À la fin de la seconde phrase de l'alinéa 16, substituer aux mots :

« un an »

les mots :

« six mois ».

**Amendement n° 443** présenté par Mme Louwagie, M. Meslot, M. Hetzel, Mme Poletti, M. Jean-Pierre Vigier, M. Salen, M. Poisson, M. Berrios, Mme Zimmermann, Mme Duby-Muller, M. Teissier, Mme Le Callennec, M. Cinieri, M. Foulon, Mme Genevard et Mme Levy.

Supprimer les alinéas 22 à 27.

**Amendement n° 656** présenté par M. Douillet, M. Berrios, M. Francina, Mme Genevard et M. Hetzel.

Supprimer les alinéas 22 à 24 et 26.

**Amendement n° 444** présenté par Mme Louwagie, M. Meslot, M. Hetzel, Mme Poletti, M. Jean-Pierre Vigier, M. Salen, M. Poisson, M. Berrios, Mme Zimmermann, Mme Duby-Muller, M. Teissier, Mme Le Callennec, M. Cinieri, M. Foulon, Mme Genevard et Mme Levy.

Supprimer l'alinéa 23.

**Amendement n° 1076** présenté par M. Borgel.

À l'alinéa 23, substituer aux mots :

« peuvent faire »

le mot :

« font ».

**Amendement n° 445** présenté par Mme Louwagie, M. Meslot, M. Hetzel, Mme Poletti, M. Jean-Pierre Vigier, M. Salen, M. Poisson, M. Berrios, Mme Zimmermann, Mme Duby-Muller, M. Teissier, Mme Le Callennec, M. Cinieri, M. Foulon, Mme Genevard et Mme Levy.

Supprimer l'alinéa 24.

*Amendements identiques :*

**Amendements n° 446** présenté par Mme Louwagie, M. Meslot, M. Hetzel, Mme Poletti, M. Jean-Pierre Vigier, M. Salen, M. Poisson, M. Berrios, Mme Zimmermann, Mme Duby-Muller, M. Teissier, Mme Le Callennec, M. Cinieri, M. Foulon, Mme Genevard et Mme Levy et n° 1141 présenté par M. Goldberg.

Supprimer l'alinéa 25.

#### Après l'article 4

**Amendement n° 1357 rectifié** présenté par le Gouvernement.

Après l'article 4, insérer l'article suivant :

L'article L. 324-1-1 du code du tourisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur au sens 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. » .

**Amendement n° 1359** présenté par le Gouvernement.

Après l'article 4, insérer l'article suivant :

Après l'article L. 324-2 du code du tourisme, il est inséré un article L. 324-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 324-2-1.* – Toute personne qui prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article L. 324-1-1 du présent code et aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par ces dispositions et obtient de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations. » .

**Sous-amendement n° 1361** présenté par M. Tardy.

Après le mot :

« dispositions »,

supprimer la fin de l'alinéa 2.

**Amendement n° 186 rectifié** présenté par M. Cherki, Mme Mazetier, Mme Carrey-Conte, M. Le Guen, M. Vaillant, Mme Dagoma et Mme Lepetit.

Après l'article 4, insérer l'article suivant :

L'article L. 324-1-1 du code du tourisme est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Tout intermédiaire qui participe à la mise en location d'un meublé de tourisme doit, au préalable de sa mise en location, obtenir du propriétaire l'attestation de déclaration du meublé qu'il aura préalablement faite auprès du maire de la commune où est situé le meublé. Cette attestation est produite par la commune où est situé le meublé. » .

**Amendement n° 376** présenté par M. Hammadi, Mme Capdevielle, Mme Lousteau, M. Pietrasanta, M. Pellois, M. Liebgott, M. Terrier, M. Féron, M. Bardy, M. Da Silva, Mme Zanetti, Mme Le Loch, M. Goua, M. Assouly, M. Aylagas et Mme Beaubatie.

Après l'article 4, insérer l'article suivant :

L'article L. 324-1-1 du code du tourisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Toute personne offrant des services de communication portant, exclusivement ou non, sur les meublés de tourisme informe les bénéficiaires de ses services de cette obligation de déclaration. » .

#### Article 5

- ① L'article 40 de la même loi est ainsi modifié :
- ② 1° Le I est ainsi modifié :
- ③ a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé : « Les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l'article 3, les articles 3-1, 8, 10 à 12 et 15 à 18, le premier alinéa de l'article 20, et les cinq... (*le reste sans changement*). » ;
- ④ b) (*nouveau*) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑤ « Lorsque le bénéficiaire du transfert est un descendant remplissant les conditions de ressources mais pour lequel le logement est inadapté à la taille du ménage, l'organisme bailleur peut proposer un logement dans un logement plus petit pour lequel l'intéressé est prioritaire. » ;
- ⑥ c) (*nouveau*) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑦ « Les troisième à septième alinéas de l'article 15 sont applicables, ainsi que le huitième alinéa lorsque le congé émane du locataire. » ;
- ⑧ d) (*Supprimé*)
- ⑨ 2° Au II, après la référence : « 3 », est insérée la référence : « 3-1 » ;
- ⑩ 3° Le III est ainsi modifié :
- ⑪ a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé : « Les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l'article 3, les articles 3-1, 10 à 12, 15 et 17, le II de l'article 17-1, les articles 17-2 et 18 et le premier... (*le reste sans changement*). » ;
- ⑫ b) Au troisième alinéa, les mots : « deuxième et troisième » sont remplacés par les mots : « troisième à huitième » ;
- ⑬ c) Le début du dernier alinéa est ainsi rédigé : « L'article 16, le I de l'article 17, l'article 18, les trois premiers alinéas de l'article 20 et les cinq... (*le reste sans changement*). » ;
- ⑭ 4° et 5° (*Supprimés*)
- ⑮ 6° Le début du V est ainsi rédigé :

⑩ « Les articles 10, 15, à l'exception des troisième à huitième du I, 17 et 17-2 ne sont pas... (*le reste sans changement*). » ;

⑪ 7° et 8° (Supprimés)

**Amendement n° 1142** présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 7, substituer aux mots :

« septième alinéas de l'article 15 sont applicables, ainsi que le huitième alinéa »

les mots :

« neuvième alinéas de l'article 15 sont applicables, ainsi que le dixième ».

### Article 6

① Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.

② Toutefois, pour les contrats en cours mentionnés au premier 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, dans sa rédaction antérieure à la présente loi :

③ 1° Les articles 7, 14, 17-1, 20-1, 21 et 23 de la même loi, dans leur rédaction issue de la présente loi, sont applicables ;

④ 2° L'article 11-1 de ladite loi, dans sa rédaction issue de la présente loi, leur est applicable pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

⑤ Pour les contrats en cours mentionnés au premier alinéa de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les articles 6, 7, à l'exception du g, 20-1 et 25-2-9 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans leur rédaction issue de la présente loi, sont applicables.