

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE233

présenté par

Mme Do, M. Portarrieu, Mme Brulebois, Mme Blanc, M. Besson-Moreau, M. Cédric Roussel, Mme Michel, M. Masségli, Mme Robert, Mme Fontenel-Personne, Mme Faure-Muntian, M. Cazenove, Mme Hennion, M. Saint-Martin, M. Thiébaud, Mme Mauborgne, Mme Toutut-Picard, Mme Hérin, Mme Melchior, M. Sorre, Mme Thillaye, M. Damaisin, M. Gaillard, M. Testé, Mme Valetta Ardisson, Mme Tiegna, Mme Genetet, Mme Le Meur, Mme Françoise Dumas et Mme Frédérique Dumas

ARTICLE 34

Après l'alinéa 24, insérer les cinq alinéas suivants :

« Une présentation synthétique du résultat des diagnostics suivants est annexée au contrat de bail :

« a) Constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;

« b) Diagnostic amiante prévu au 3° de l'article 3-3 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 ;

« c) État intérieur d'électricité et de gaz prévu au 4° de de l'article 3-3 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.

« Les modalités de mise en œuvre des quatre alinéa précédents sont définies par décret. Ces diagnostics doivent être en cours de validité, ou bien doivent avoir été établis depuis moins de cinq ans à la date de la signature du bail signé à l'entrée du locataire dans les lieux. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Par souci de simplification, le projet de loi ELAN ne prévoit pas d'ajouter des diagnostics techniques au bail mobilité. Nous souscrivons à cette intention de simplification. Cependant, il ne faudrait pas que des marchands de sommeil se servent de ce bail afin de proposer un habitat indigne à leurs locataires. C'est pourquoi il serait souhaitable d'annexer au contrat une version simplifiée de certains diagnostics techniques, tout en leur donnant une validité minimum de 5 ans. Cette mesure,

que nous avons voulu équilibrée, permettra de ne pas contraindre les bailleurs avec des formalités onéreuses tout en garantissant un contrôle suffisant sur la qualité du logement loué.

Dans cette optique il paraît ainsi judicieux d'adjoindre au bail les résultats des diagnostics concernant le gaz, l'électricité, l'exposition à l'amiante et au plomb, afin d'avertir les occupants contre les dangers pour la santé qui pourrait résulter d'un résultat défavorable.

Le fait d'annexer des documents d'une quarantaine de pages que personne ne lit est une procédure qui peut sembler lourde et inutile, notamment dans ce contexte. On sait que les diagnostiqueurs fournissent déjà des résumés synthétiques de leurs résultats. C'est pourquoi il m'a semblé utile d'avoir à annexer uniquement une présentation synthétique. Un décret permettra d'établir selon quelles modalités celle-ci devra être faite.

Cet amendement permettra de se prémunir contre les bailleurs irresponsables et les marchands de sommeil, tout en limitant les contraintes pour les autres bailleurs à ce qui est nécessaire, et selon des modalités simplifiées. Se prémunir contre des mauvais usages tout en conservant de la souplesse à ce type de contrat est un gage de réussite qui mérite d'être retenu.