

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE962

présenté par

Mme Osson, Mme Liso, M. Potterie et M. Cazenove

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 56, insérer l'article suivant:

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le quatrième alinéa de l'article L. 635-4 est complété par les mots : « , relocation, reconduction ou renouvellement de la location » ;

2° L'article L. 635-5 est ainsi rédigé :

« I. - Cette autorisation doit être jointe au contrat de bail :

« 1° À chaque nouvelle mise en location ou relocation ;

« 2° À chaque reconduction ou renouvellement de la location.

« II. - Dans la situation prévue au 2° du I, la demande d'autorisation est déposée au plus tard trois mois avant l'expiration du bail. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a permis de lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil en instaurant un « permis de louer », par lequel les communes ou les EPCI compétents définissent des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable.

Cependant, dans le cas de renouvellements ou reconductions de location entre un bailleur et un même locataire, il est possible que le logement en question – même s'il a reçu une autorisation en 2018 – se dégrade au bout de 7, 10, 15 ans par exemple – selon le nombre de reconductions ou renouvellements de location convenues entre le propriétaire et le locataire entre temps.

Or, en l'état actuel du droit, seule une nouvelle mise en location ou relocation garantit que le propriétaire du logement en question doit à nouveau faire une demande d'autorisation préalable (si son logement est resté entre-temps dans la « zone soumise à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé » délimitée par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, comme disposé par l'article L. 635-1 CCH) – et les travaux qui s'imposeraient en cas de rejet de la demande.

Afin de garantir que les propriétaires s'assurent de la qualité de l'habitat qu'ils louent par renouvellements ou reconductions répétés, sur plusieurs années, à un même locataire, il paraît opportun d'étendre le régime d'autorisation préalable en amont du renouvellement ou de la reconduction de la location. Les maires et présidents d'EPCI pourront ainsi assurer un contrôle et un suivi plus fréquents de la qualité de ces habitats, présents dans des zones qui ont été identifiées par le conseil municipal/collège délibérant car supposées être davantage touchées par l'habitat indigne et dégradé.

Dans le cas d'une reconduction ou d'un renouvellement de location, le dépôt de la demande d'autorisation devra s'effectuer 3 mois au plus tard avant l'expiration du bail afin de permettre au locataire de retrouver un logement dans un délai raisonnable en cas de refus de la demande d'autorisation par l'administration (silence vaut acceptation un mois après le dépôt aux termes de l'alinéa 3 de l'art. 635-4 CCH).