

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 novembre 2021

RELATIF À LA DIFFÉRENCIATION, LA DÉCENTRALISATION, LA DÉCONCENTRATION
ET PORTANT DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE
LOCALE - (N° 4406)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE343

présenté par
M. Bru et M. Sempastous

ARTICLE 23

Compléter cet article par les alinéas suivants :

« 3° Le V est ainsi modifié :

« a) À la deuxième phrase, le mot « mois » est remplacé par le mot : « an ».

« b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« Cette action est prescrite un an après la prise d'effet du contrat de location ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le dispositif expérimental instauré par la loi ELAN crée une distorsion de régime entre les parties à un bail d'habitation selon que le contrat mentionne ou non, lors de sa conclusion, le loyer de référence et le loyer de référence majoré :

Si cette mention est portée, l'action pour remettre le loyer dans la fourchette préfectorale existe mais sans précision quant à son exécution, ce qui renvoie au droit commun de l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989, soit une prescription triennale. Cette absence de précision rend incertaine la solution exposée.

Si cette mention n'est pas portée, l'article 140 de la loi ELAN prévoit dans son V que le locataire ne dispose que d'un mois pour mettre en demeure le bailleur de porter cette information au bail. A défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

Les délais prescrits en l'absence de mention paraissent très courts au regard du régime auquel le bail comprenant ces mentions est soumis. Allonger le délai permettant au locataire de mettre son bailleur en demeure de se conformer à cette exigence légale lorsque la mention est absente et, dans le même temps, préciser le délai pour intenter l'action lorsque le bail est assorti de ladite mention rééquilibrerait le régime des baux d'habitation.