

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 décembre 2021

RELATIF À LA DIFFÉRENCIATION, LA DÉCENTRALISATION, LA DÉCONCENTRATION
ET PORTANT DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE
LOCALE - (N° 4721)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N ° 3278

présenté par

M. Bru, M. Loiseau, M. Mignola, M. Balanant, Mme Bannier, M. Barrot, Mme Benin, M. Berta, M. Blanchet, M. Bolo, M. Bourlanges, Mme Brocard, M. Corceiro, Mme Crouzet, M. Cubertafon, Mme Yolaine de Courson, Mme de Vaucouleurs, Mme Deprez-Audebert, M. Duvergé, Mme Essayan, M. Fanget, Mme Florennes, Mme Fontenel-Personne, M. Fuchs, M. Garcia, Mme Gatel, M. Geismar, Mme Goulet, M. Hammouche, M. Isaac-Sibille, Mme Jacquier-Laforge, M. Jerretie, M. Joncour, Mme Josso, M. Lagleize, M. Lainé, M. Laqhila, Mme Lasserre, M. Latombe, Mme Luquet, M. Mathiasin, M. Mattei, Mme Mette, M. Michel-Kleisbauer, M. Millienne, M. Pahun, M. Frédéric Petit, Mme Maud Petit, Mme Poueyto, M. Pupponi, M. Ramos, Mme Thillaye, Mme Tuffnell, M. Turquois, Mme Vichnievsky, M. Philippe Vigier et M. Waserman

ARTICLE 23

Compléter cet article par les cinq alinéas suivants :

« 3° Le VI est ainsi modifié :

« a) Aux premier et deuxième alinéas, après le mot : « renouvellement », sont insérés les mots : « ou de la reconduction tacite » ;

« b) Au douzième alinéa, après la première occurrence du mot : « renouvellement », sont insérés les mots : « ou de la reconduction tacite » et après la seconde occurrence du mot : « renouvellement », sont insérés les mots : « ou la première reconduction » ;

« c) Au même douzième alinéa et aux deux phrases du treizième alinéa, après le mot : « renouvelé », sont insérés les mots : « ou reconduit » ;

« d) Au treizième alinéa, après le mot : « renouvellements », sont insérés les mots : « ou des reconductions . »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le dispositif expérimental instauré par la loi Elan vise à encadrer les loyers et assortit cette réglementation d'une procédure de diminution ou de réévaluation des loyers qui sont en contravention avec l'arrêté préfectoral fixant la fourchette dans laquelle ils doivent s'insérer.

Telle que rédigée, la mesure s'applique aux baux "renouvelés", ce qui s'entend en matière de bail d'habitation des baux ayant fait l'objet d'un renouvellement exprès entre les parties. Lorsque le bail se poursuit dans le silence de celles-ci, il est dit se poursuivre par « tacite reconduction ». Aussi ce cas n'est-il pas régi expressément par le texte en vigueur, faute de précision quant à cette finesse terminologique.

Cette omission est d'autant plus gênante que le conseil constitutionnel a émis une réserve d'interprétation dans sa décision rendue le 20 mars 2014 (n° 2014-691 DC) excluant les baux ayant fait l'objet d'une « tacite reconduction » de mesures prévues en cas de bail « renouvelé ».

Faire apparaître la précision dans le texte sécurisera l'application générale de la mesure, que le bail soit expressément renouvelé ou tacitement reconduit, ce qui évitera une distorsion de régime entre ces deux cas si le juge judiciaire saisi décidait d'accueillir strictement la réserve d'interprétation du conseil constitutionnel. Cette précision évitera également le contentieux latent sur ce point.