

ASSEMBLÉE NATIONALE13 janvier 2006

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT - (n° 2709 rectifié)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT**N° 465**présenté par
M. Nicolas-----
ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 18, insérer l'article suivant :**

I. – « À compter de la promulgation de la présente loi, le droit au maintien dans les lieux loués des occupants de bonne foi visés à l'alinéa premier de l'article 4 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 sur les baux et les loyers est soumis de plein droit à un bail soumis aux conditions suivantes :

« La durée du bail est celle visée à l'article 10 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. Toutefois, si le bénéficiaire est une personne âgée de plus de 80 ans ne disposant pas d'une autre résidence, ce bail ne prendra fin qu'à son décès.

« Le loyer est fixé dans les conditions de l'article 17-b (alinéa 1) de la loi du 6 juillet 1989 susvisée. Il prend effet à compter de la date de promulgation de la présente loi.

« Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent :

1° Pour les locaux issus de la catégorie II, le bailleur pourra proposer un nouveau loyer fixé selon les modalités de l'article 17-c de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

2° Pour les locaux issus des catégories III et IV de la loi du 1^{er} septembre 1948 :

a) Soit le logement correspond aux normes de décence, et le bailleur pourra proposer un nouveau loyer fixé selon les modalités de l'article 17-c de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

b) Soit le logement ne correspond pas aux normes de décence, et le bailleur peut proposer un contrat d'amélioration pour la réalisation des travaux nécessaires pour mettre le logement aux normes. Après l'exécution de ces travaux, le loyer est fixé selon les modalités de l'article 17-c de la loi du 6 juillet 1989 susvisée. »

- Amendement mis en distribution -

II. – Après le premier alinéa de l'article 5 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 sur les baux et loyers, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, les descendants majeurs du locataire ou de l'occupant de bonne foi sont exclus du bénéfice du droit au maintien dans les lieux énoncé à l'alinéa premier du présent article, nonobstant les dispositions de l'article 1742 du code civil ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Suite aux différentes prises de position du Gouvernement sur la loi de 1948 et certaines annonces visant à son abrogation totale et comme un consensus est effectif pour considérer que la loi du 6 juillet 1989 donne globalement satisfaction à tous les intéressés, il est donc proposé :

– que le locataire de bonne foi titulaire d'un droit au maintien dans les lieux sera titulaire d'un bail, soumis aux dispositions de la loi du 06/07/1989, qui prendra effet le jour de la promulgation de la loi.

– que la durée de ce bail sera fonction de l'âge du titulaire du droit au maintien dans les lieux.

Cette durée est fixée selon les dispositions de l'article 10 de la loi du 06/07/1989, sauf pour les personnes âgées de plus de 80 ans et ne disposant pas d'autre résidence, qui pourront alors leur vie durant, rester locataires aux nouvelles conditions de loyer.

– que le loyer sera fixé par référence aux loyers de logements comparables du marché libre.

Ce loyer sera applicable, rétroactivement au jour de la prise d'effet du bail à savoir à la date de promulgation de la loi.

Pour les locaux issus de la catégorie II de la loi de 48, le bailleur pourra proposer un nouveau loyer fixé selon les modalités de l'art 17c de la loi du 06/07/1989, mais d'application immédiate. Le locataire a le droit de demander la mise aux normes du «!logement décent!» par son bailleur.

Pour les locaux issus des catégories III et IV de la loi du 01/09/1948,

a) Soit le logement correspond aux normes du « logement décent » et le bailleur pourra proposer un nouveau loyer fixé selon les modalités de l'article 17c de la loi du 6/07/1989, mais d'application immédiate.

b) Soit le logement ne correspond pas aux normes du « logement décent » et le bailleur peut proposer un contrat d'amélioration pour la réalisation des travaux nécessaires pour mettre le logement aux normes du "logement décent", en contrepartie de quoi, après l'exécution de ceux-ci, le loyer est fixé comme ci avant « a ».

Cette modification permettra de remédier à une source de pesanteurs anti-économiques et même anti-sociales.

La collectivité pourvoit ainsi aux aides à la personne permettant aux locataires de demeurer dans leurs logements modernisés et confortables.

- Amendement mis en distribution -

Les grands appartements sous-occupés à bas prix par des personnes seules sont libérés et remis sur le marché locatif, permettant de loger des familles.

Les propriétaires de logements sans confort sont incités à investir pour les mettre aux normes des logements décents.