

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

XIV^e Législature

SESSION ORDINAIRE DE 2013-2014

Séance(s) du mercredi 15 janvier 2014

Articles, amendements et annexes



SOMMAIRE

131^e séance

| | |
|---|---|
| ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ | 3 |
|---|---|

132^e séance

| | |
|---|----|
| ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ | 23 |
|---|----|

131^e séance

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ

Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Texte adopté par la commission – n° 1670

Article 1^{er} bis A

Le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur l'opportunité de réviser le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, notamment sur la possibilité d'une évolution de la définition du seuil minimal en deçà duquel un logement est considéré comme indécemment et d'une intégration de la performance énergétique parmi les caractéristiques du logement décent.

Amendement n° 626 présenté par M. Goldberg.

Après le mot :

« seuil minimal »,

insérer les mots :

« de superficie ».

Article 1^{er} bis B (Non modifié)

① I. – Le quatrième alinéa de l'article 2 de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation est ainsi modifié :

② 1° Au début de la première phrase, les mots : « L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, » sont remplacés par les mots : « Le propriétaire d'un logement » ;

③ 2° Au début de la seconde phrase, le mot : « Il » est remplacé par les mots : « L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, ».

④ II. – Pour les logements occupés par un locataire au moment de l'entrée en vigueur de l'article 1^{er} de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation, l'obligation d'installation faite au propriétaire est satisfaite par la fourniture d'un détecteur à son locataire.

Amendement n° 22 présenté par Mme Louwagie, Mme Marianne Dubois, M. Perrut, Mme Nachury, M. Verchère, M. Myard, M. Lazaro, Mme Schmid, M. Cherpion, M. Tardy, Mme Zimmermann, M. Hetzel, M. Cinieri, M. Gosselin, M. Vitel, M. Sturni, Mme Guégot, Mme Genevard et M. Fasquelle.

Supprimer cet article.

Amendements identiques :

Amendements n° 187 présenté par M. Jean-Louis Dumont, M. Rogemont et M. Thévenoud et n° 200 présenté par M. Piron, M. Benoit, M. Reynier, M. Sauvadet, M. Tuaiva, M. Borloo, M. de Courson, M. Demilly, M. Folliot, M. Meyer Habib, M. Jégo, Mme Sonia Lagarde, M. Pancher, M. Vercamer et M. Zumkeller.

Rédiger ainsi cet article :

« L'article L. 129-8 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« 1° Après le premier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Toutefois, le bailleur peut proposer à l'occupant locataire qui lui en confie le mandat exprès, d'installer en son nom et pour son compte un détecteur de fumée normalisé, et, le cas échéant, d'en assurer l'entretien. Le coût afférent à ces dépenses est récupérable sur le locataire au titre des charges locatives, selon des modalités prenant en compte sa situation sociale.

« Ces modalités sont fixées par décret. » ;

« 2° Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Lorsque l'installation a été effectuée par le bailleur dans le cas visé au deuxième alinéa, ce dernier transmet à l'occupant le justificatif correspondant. » . ».

Amendement n° 103 présenté par M. Tetart, Mme Lacroute, Mme Louwagie, M. Abad et M. Straumann.

Rédiger ainsi cet article :

« L'article L. 129-8 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« 1° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, le bailleur peut proposer à l'occupant locataire, qui lui en confie le mandat exprès, d'installer en son nom et pour son compte un détecteur de fumée normalisé, et, le cas échéant, d'en assurer l'entretien. Le coût afférent à ces dépenses est récupérable sur le locataire au titre des charges locatives selon des modalités fixées par décret. » ;

« 2° Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Lorsque l'installation a été effectuée par le bailleur, dans les conditions prévues au deuxième alinéa, ce dernier transmet à l'occupant le justificatif correspondant. » ».

Amendement n° 639 présenté par M. Goldberg.

Après l'alinéa 2, insérer l'alinéa suivant :

« 1° *bis* La même phrase est complétée par les mots : « et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 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 » ; ».

Amendement n° 736 présenté par M. Goldberg.

Après l'alinéa 3, insérer l'alinéa suivant :

« 3° Il est complété par les mots et une phrase ainsi rédigée : « tant qu'il occupe le logement. Il assure le renouvellement, si nécessaire, du ou des détecteurs de fumée normalisés. »

Amendement n° 737 présenté par M. Goldberg.

Compléter l'alinéa 4 par les mots :

« ou, s'il le souhaite, par le remboursement au locataire de l'achat du détecteur ».

Article 1^{er} *bis*

- ① La section 1 du chapitre II du titre VIII du livre III du code civil est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 1751 est ainsi modifié :
- ③ a) Au premier alinéa, après le mot : « mariage », sont insérés les mots : « , ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que le partenaire titulaire du bail en fait la demande » ;
- ④ b) Au dernier alinéa, les mots : « , le conjoint » sont remplacés par les mots : « ou d'un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité, le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité » ;
- ⑤ 2° Il est ajouté un article 1751-1 ainsi rédigé :
- ⑥ « *Art. 1751-1.* – En cas de dissolution du pacte civil de solidarité, l'un des partenaires peut saisir le juge compétent en matière de bail aux fins de se voir attribuer le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation des deux partenaires, sous réserve des droits à créances ou à indemnité au profit de l'autre partenaire. Le bailleur est appelé à l'instance. Le juge apprécie la demande en considération des intérêts sociaux et familiaux des parties. »

Amendement n° 589 présenté par M. Goldberg.

À la première phrase de l'alinéa 6, substituer aux mots :

« droits à créances ou »

les mots :

« créances ou droits ».

Article 1^{er} *ter* (*Suppression maintenue*)

Article 2

- ① I. – Le chapitre II du titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :
- ② 1° À la première phrase du premier alinéa de l'article 11-1, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « cinq » ;
- ③ 1° *bis* A. Après l'article 11-1, il est inséré un article 11-2 ainsi rédigé :
- ④ « *Art. 11-2.* – Lorsqu'un immeuble indivis ayant cinq locaux d'habitation ou plus est mis en copropriété, les baux en cours sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans de plus que leur durée contractuelle ou légale antérieure, dès lors que l'immeuble est situé dans une des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts. » ;
- ⑤ 1° *bis* À l'article 12, la référence : « au deuxième alinéa du paragraphe I de » est remplacée par le mot : « à » ;
- ⑥ 2° (*Supprimé*)
- ⑦ 3° Au troisième alinéa de l'article 14-1, les mots : « comme il est dit aux premier et deuxième alinéas de l'article 21 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution pour constater » sont remplacés par les mots : « , dans les conditions prévues aux articles L. 142-1 et L. 142-2 du code des procédures civiles d'exécution, à la constatation de » ;
- ⑧ 4° L'article 15 est ainsi modifié :
- ⑨ a) Le premier alinéa du I est ainsi modifié :
- ⑩ – à la seconde phrase, après la deuxième occurrence du mot : « reprise », sont insérés les mots : « ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise » ;
- ⑪ – sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées :
- ⑫ « Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. En cas d'acquisition d'un bien occupé, tout congé pour vente n'est autorisé qu'au terme du premier renouvellement du bail en cours et tout congé pour reprise n'est autorisé qu'au terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans. » ;
- ⑬ b) Après le premier alinéa du I, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑭ « Toutefois, lorsque la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques a été invitée par le représentant de l'État dans le département à se prononcer sur la réalité et les causes de l'insalubrité du logement et sur les mesures propres à y remédier, dans les conditions définies à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique, la

possibilité pour le bailleur de donner congé à son locataire pour reprendre ou pour vendre le logement est suspendue. Cette suspension est levée lorsque la commission conclut à la salubrité du logement ou lorsque le représentant de l'État dans le département prend l'arrêté prévu aux articles L.1331-26-1 ou L.1331-28 du même code.

- 15 « Une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice. » ;
- 16 c) Le deuxième alinéa du même I est remplacé par neuf alinéas ainsi rédigés :
- 17 « Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.
- 18 « Le délai de préavis est toutefois d'un mois :
- 19 « 1° A Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;
- 20 « 1° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- 21 « 1° *bis* Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
- 22 « 2° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
- 23 « 3° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation.
- 24 « Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° A à 3° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.
- 25 « Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. » ;
- 26 c bis) Au septième alinéa du II, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « troisième » ;
- 27 d) Le premier alinéa du III est ainsi modifié :
- 28 – les mots : « plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance » sont remplacés par les mots : « soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement » ;

- 29 – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- 30 « Le présent alinéa est applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne vivant habituellement dans le logement et remplissant lesdites conditions. » ;
- 31 e) Au deuxième alinéa du même III, les mots : « soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance » sont remplacés par les mots : « soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa » ;
- 32 f) Au dernier alinéa du même III, après le mot : « locataire », sont insérés les mots : « ou de la personne à sa charge » ;
- 33 g) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :
- 34 « IV. – Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende administrative prononcée par le représentant de l'État dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale.
- 35 « Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés.
- 36 « L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des faits.
- 37 « L'amende est prononcée après que l'intéressé a été informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. »
- 38 II. – (*Non modifié*) La loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est ainsi modifiée :
- 39 1° Le I de l'article 10 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- 40 « En cas d'absence d'acceptation par un des locataires ou occupants de bonne foi des offres de vente mentionnées aux premier et troisième alinéas, le bailleur communique sans délai au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'ensemble des locaux pour lesquels il n'y a pas eu acceptation de ces offres de vente. À défaut, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle.
- 41 « La commune dispose alors, pour assurer le maintien dans les lieux des locataires, d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour décider d'acquérir le ou les logements au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur. À défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi. Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. » ;
- 42 2° L'article 10-1 est ainsi modifié :

43) a) Au premier alinéa du A du I et au deuxième alinéa du II, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « cinq » ;

44) b) Le dernier alinéa du II est ainsi rédigé :

45) « Elles ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles ou d'un ensemble de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ni, pour les logements faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du même code, aux cessions d'immeubles ou d'un ensemble de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code ou à un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code. »

Amendement n° 249 présenté par M. Apparü, M. Martin, M. Tetart, M. Abad, M. Philippe, Mme Fort, Mme Grosskost, M. Jacquat, M. Berrios, M. Hetzel, M. Solère, M. Mathis, M. Salen, M. Francina, Mme Dalloz, M. Chevrollier, Mme Péresse, M. Daubresse, M. Poisson, M. Chrétien, Mme Nachury, M. Moreau, M. Saddier, M. Verchère, Mme de La Raudière, Mme Louwagie et M. Darmanin.

Supprimer l'alinéa 2.

Amendement n° 115 présenté par M. Lassalle.

Après l'alinéa 2, insérer l'alinéa suivant :

« 1° *bis* AA. – La première phrase du premier alinéa de l'article 11-1 est complétée par les mots : « , sans pour autant que le bail reconduit puisse être inférieur à un an. ».

Amendement n° 386 présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

Après l'alinéa 9, insérer l'alinéa suivant :

« - après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie de la réalité de sa décision de reprise. » ; ».

Sous-amendement n° 767 rectifié présenté par M. Goldberg.

I. - Rédiger ainsi l'alinéa 1 :

« Au début de l'alinéa 12, insérer la phrase suivante : ».

II. - En conséquence, à l'alinéa 2, supprimer les mots :

« « - après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : ».

Sous-amendement n° 766 présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 2, substituer aux mots :

« de la réalité »,

les mots :

« du caractère réel et sérieux ».

Amendement n° 21 présenté par Mme Louwagie, Mme Marianne Dubois, M. Perrut, Mme Nachury, M. Verchère, M. Myard, Mme Schmid, M. Cherpion, Mme Zimmermann, M. Hetzel, M. Cinieri, M. Gosselin, M. Vitel, M. Sturni, Mme Guégot, Mme Genevard et M. Fasquelle.

Supprimer la seconde phrase de l'alinéa 12.

Amendement n° 510 présenté par Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Après le mot :

« vente »,

rédiger ainsi la fin de la seconde phrase de l'alinéa 12 :

« ou pour reprise n'est autorisé qu'au terme du premier renouvellement du bail en cours. ».

Amendement n° 638 rectifié présenté par M. Goldberg.

À la seconde phrase de l'alinéa 12, substituer, par deux fois, aux mots :

« qu'au »

les mots :

« qu'à compter du ».

Amendement n° 488 présenté par M. Piron.

À la fin de la seconde phrase de l'alinéa 12, substituer à la dernière occurrence des mots :

« de deux ans »

les mots :

« d'un an ».

Amendement n° 385 présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

Après l'alinéa 13, insérer l'alinéa suivant :

« Le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. ».

Amendement n° 681 présenté par M. Goldberg.

Après l'alinéa 13, insérer l'alinéa suivant :

« En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier le motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. ».

Amendement n° 640 présenté par M. Goldberg.

Substituer à l'alinéa 14 les sept alinéas suivants :

« Toutefois, la possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail sont suspendues dans les cas suivants :

« a) À compter de la réception de l'avis de tenue de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques notifié par le représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux articles L. 1331-26 et L. 1331-27 du code de la santé publique ;

« b) À compter de l'engagement par le maire de la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, relative aux bâtiments menaçant ruine ;

« Cette suspension est levée dans les cas suivants :

« a) Lorsque l'autorité administrative compétente a notifié les arrêtés prévus respectivement aux articles L. 1331–25 et L. 1331–28 du code de la santé publique ou à l'article L. 511–2 du code de la construction et de l'habitation ;

« b) Lorsque l'autorité compétente décide de ne pas donner suite à la procédure initiée par la procédure contradictoire visée à l'article L. 511–2 du même code ou lorsque la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques ne conclut pas à l'insalubrité du logement.

« Ces dispositions ne s'opposent pas à l'application des dispositions des articles L. 521–1 et L. 521–2 du même code. ».

Amendement n° 62 présenté par M. Tetart, M. Abad, M. Bouchet, M. Couve, M. Fasquelle, M. Gilard, M. Ginesta, Mme Grommerch, M. Herth, Mme de La Raudière, M. Lazaro, M. Le Ray, M. Marc, M. Martin, M. Mathis, M. Moreau, Mme Pons, M. Reynès, M. Sordi, M. Straumann, M. Suguenot, M. Tardy, M. Taugourdeau, Mme Vautrin, Mme Genevard, M. Saddier, Mme Le Callennec, Mme Louwagie, M. Gérard, M. Heinrich, M. Apparu, M. Jacob, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Aubert, M. Audibert Troin, M. Balkany, M. Jean-Pierre Barbier, M. Baroin, M. Bénisti, M. Berrios, M. Bertrand, M. Blanc, M. Bonnot, Mme Boyer, M. Breton, M. Briand, M. Brochand, M. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Chrétien, M. Christ, M. Ciotti, M. Cochet, M. Copé, M. Cornut-Gentille, M. Costes, M. Courtial, Mme Dalloz, M. Darmanin, M. Dassault, M. Daubresse, M. de Ganay, M. de La Verpillière, M. de Mazières, M. de Rocca Serra, M. Debré, M. Decool, M. Deflesselles, M. Degauchy, M. Delatte, M. Devedjian, M. Dhuicq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, M. Douillet, Mme Marianne Dubois, Mme Duby-Muller, M. Estrosi, M. Fenech, M. Fillon, Mme Fort, M. Foulon, M. Francina, M. Fromion, M. Furst, M. Gandolfi-Scheit, M. Gaymard, M. Guy Geoffroy, M. Gest, M. Gibbes, M. Ginesy, M. Giran, M. Goasguen, M. Gorges, M. Gosselin, M. Goujon, Mme Greff, Mme Grosskost, M. Grouard, Mme Guégot, M. Guibal, M. Guillet, M. Guilloteau, M. Herbillon, M. Hetzel, M. Houillon, M. Huet, M. Huyghe, M. Jacquat, M. Kert, Mme Kosciusko-Morizet, M. Kossowski, M. Labaune, Mme Lacroute, M. Laffineur, M. Lamblin, M. Lamour, M. Larrivé, M. Le Fur, M. Le Maire, M. Le Mèner, M. Leboeuf, M. Frédéric Lefebvre, M. Lellouche, M. Leonetti, M. Lequiller, M. Lett, Mme Levy, M. Luca, M. Lurton, M. Mancel, M. Marcangeli, M. Mariani, M. Mariton, M. Alain Marleix, M. Olivier Marleix, M. Marlin, M. Marsaud, M. Martin-Lalande, M. Marty, M. Meslot, M. Meunier, M. Mignon, M. Morange, M. Morel-A-L'Huissier, M. Moyne-Bressand, M. Myard, Mme Nachury, M. Nicolin, M. Ollier, Mme Péresse, M. Pélassard, M. Perrut, M. Philippe, M. Poisson, Mme Poletti, M. Poniatowski, M. Priou, M. Quentin, M. Reiss, M. Reitzer, M. Riestler, M. Robinet, Mme Rohfritsch, M. Salen, M. Scellier, Mme Schmid, M. Schneider, M. Sermier, M. Siré, M. Solère, M. Sturni, Mme Tabarot, M. Teissier, M. Terrot, M. Tian, M. Vannson, M. Verchère, M. Vialatte, M. Jean-Pierre Vigier, M. Vitel, M. Voisin, M. Warsmann, M. Wauquiez, M. Woerth et Mme Zimmermann.

I. – Après l'alinéa 17, insérer l'alinéa suivant :

« Le délai de préavis est de deux mois pour les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17. ».

II. – En conséquence, supprimer l'alinéa 19.

Amendement n° 530 présenté par M. Alauzet, Mme Abeille, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Après l'alinéa 23, insérer l'alinéa suivant :

« 4° Pour le locataire d'un logement dont la performance énergétique constatée est inférieure à la performance énergétique minimale fixée par décret. ».

Amendement n° 540 présenté par Mme Abeille, M. Baupin, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Compléter l'alinéa 41 par les deux phrases suivantes :

« En cas d'acquisition, le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent soit la décision d'acquiescer le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou du jugement d'adjudication. En cas de non-respect du délai prévu au deuxième alinéa du présent article, le vendeur peut aliéner librement son bien. ».

Amendement n° 188 présenté par Mme Mazetier, M. Cherki, M. Cambadélis, Mme Dagoma, M. Bloche, Mme Carrey-Conte et M. Laurent.

Compléter l'alinéa 41 par les deux phrases suivantes :

« En cas d'acquisition, la commune règle le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquiescer le bien au prix demandé ou six mois après la décision définitive de la juridiction. En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai de six mois prévu au présent alinéa, le propriétaire reprend la libre disposition de son bien. ».

Sous-amendement n° 768 présenté par M. Goldberg.

I. – À la première phrase de l'alinéa 2, substituer au mot :

« ou »

le signe :

« , ».

II. – En conséquence, compléter la même phrase par les mots :

« ou six mois après la date de l'acte ou du jugement d'adjudication. ».

Amendement n° 300 présenté par M. Caresche.

I. – Après l'alinéa 41, insérer l'alinéa suivant :

« 1° *bis* Le III du même article est complété par une phrase ainsi rédigée : « Il ne s'applique pas aux ventes d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à un organisme visé à l'article L. 411–2 du code de la construction et de l'habitation ni pour les logements faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351–2 du même code, aux ventes d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble, à une société d'économie mixte visée à l'article L. 481–1 du même code ou à un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365–1 du même code. » ; » .

II. – En conséquence, après la première occurrence du mot :

« immeubles »,

rédigé ainsi la fin de l'alinéa 45 :

« à un organisme visé à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ni, pour les logements faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du même code, aux cessions d'immeubles à une société d'économie mixte visée à l'article L. 481-1 du même code. ».

Article 3

① I. – Le chapitre III du titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

② 1° L'article 16 est ainsi rédigé :

③ « Art. 16. – Des observatoires locaux des loyers peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et compétents en matière d'habitat ou de l'État. Ces observatoires ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données.

④ « Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, à l'exception de ceux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion des logements sociaux, ainsi qu'à ceux appartenant aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

⑤ « Ces observatoires locaux des loyers sont agréés à cette fin par le ministre chargé du logement, dans des conditions fixées par décret, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement ou du conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement mentionnés à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation et sous condition du respect des prescriptions méthodologiques émises par une instance scientifique indépendante chargée de conseiller le ministre chargé du logement, dans des conditions définies par décret. L'agrément n'est accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants ainsi que la présence de personnalités qualifiées au sein de ces organes. L'État et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire sont représentés au sein des organes dirigeants des observatoires. Les observatoires locaux des loyers sont intégrés dans le dispositif d'observation de l'habitat défini à l'article L. 302-1 du même code.

⑥ « Les observatoires locaux des loyers peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public.

⑦ « Ils transmettent l'ensemble de leurs données à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 dudit code. Un décret fixe les conditions dans lesquelles ces données sont transmises et peuvent être communiquées à des tiers.

⑧ « L'organisme mentionné à l'article L. 223-1 du code de la sécurité sociale transmet à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation les données dont il dispose relatives aux loyers et aux caractéristiques des logements dont les occupants bénéficient de l'allocation mentionnée aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du même code, ainsi que le nom et l'adresse des propriétaires de ces logements. Un décret en Conseil d'État fixe la nature de ces données et leurs conditions de transmission et d'utilisation. » ;

⑨ 2° L'article 17 est ainsi rédigé :

⑩ « Art. 17. – I. – Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définies à l'article 232 du code général des impôts sont dotées d'un observatoire local des loyers prévu à l'article 16 de la présente loi.

⑪ « Dans ces zones, le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique. Les montants de ces loyers de référence, loyers de référence majorés et loyers de référence minorés sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif et des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers.

⑫ « Le loyer de référence majoré ne peut être fixé à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence.

⑬ « Le loyer de référence minoré ne peut être fixé à un montant supérieur au loyer de référence diminué de 30 %.

⑭ « II. – A. – Sur les territoires soumis au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature dudit contrat.

⑮ « B. – Un complément de loyer exceptionnel peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort exceptionnelles par leur nature et leur ampleur par comparaison avec les logements du même type situés dans le même secteur géographique. Les modalités d'application du présent alinéa sont précisées par décret en Conseil d'État.

⑯ « Le montant du complément de loyer exceptionnel et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.

⑰ « Lorsqu'un complément de loyer exceptionnel est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

- 18 « Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer exceptionnel dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la présente loi.
- 19 « En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer exceptionnel, est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.
- 20 « En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception du document de non-conciliation de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer exceptionnel. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation peut être soulevée d'office par le juge.
- 21 « Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.
- 22 « Un complément de loyer exceptionnel ne peut être appliqué à un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré.
- 23 « III. – En dehors des territoires mentionnés au I, la fixation du loyer des logements mis en location est libre.
- 24 « IV. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article. » ;
- 25 3° Après l'article 17, sont insérés des articles 17-1 et 17-2 ainsi rédigés :
- 26 « *Art. 17-1.* – I. – Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.
- 27 « La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.
- 28 « À défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.
- 29 « Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.
- 30 « II. – Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer.
- 31 « *Art. 17-2.* – I. – Lors du renouvellement du contrat, et sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer exceptionnel le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.
- 32 « Sur ces mêmes territoires, lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation de loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré.
- 33 « Dans ces deux cas, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15. Le montant du loyer de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.
- 34 « Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer de référence minoré. Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer selon la procédure prévue au présent article.
- 35 « Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'État définit les éléments constitutifs de ces références.
- 36 « Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.
- 37 « Lorsque le bailleur fait application du présent I, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.
- 38 « La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent I et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.
- 39 « En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20.
- 40 « À défaut d'accord constaté par la commission départementale, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat. À défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé

renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

- 41 « Lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer, ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.
- 42 « Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.
- 43 « La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.
- 44 « II. – En dehors des territoires mentionnés au I de l'article 17, lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.
- 45 « Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies aux cinquième et sixième alinéas du I du présent article.
- 46 « Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent II, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.
- 47 « La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent II et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.
- 48 « En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.
- 49 « À défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. À défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.
- 50 « La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.
- 51 « Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.
- 52 « La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie. » ;
- 53 4° L'article 18 est ainsi modifié :

- 54 a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé :
- 55 « Pour chacune des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, un décret... (*le reste sans changement*). » ;
- 56 a bis) Au même alinéa, les mots : « peut fixer » sont remplacés par les mots : « fixe annuellement » ;
- 57 b) Au même alinéa, les mots : « définis au b de l'article 17 » et les mots : « définis au c du même article » sont supprimés ;
- 58 b bis) Au second alinéa, les mots : « précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an et » sont supprimés ;
- 59 c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 60 « En cas de litige entre les parties résultant de l'application de ce décret, la commission départementale de conciliation est compétente et sa saisine constitue un préalable obligatoire à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties. » ;
- 61 5° L'article 19 est abrogé ;
- 62 6° L'article 20 est ainsi rédigé :
- 63 « Art. 20. – Il est créé, auprès du représentant de l'État dans chaque département, une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires, en nombre égal. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.
- 64 « La compétence de la commission porte sur :
- 65 « 1° Les litiges résultant de l'application des articles 17, 17-1, 17-2 et 18 de la présente loi et des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ;
- 66 « 2° Les litiges relatifs aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6 de la présente loi ;
- 67 « 3° Les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;
- 68 « 4° Les litiges relatifs aux congés délivrés en application de l'article 15 ;
- 69 « 5° Les difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 *ter* et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 *bis* de la même loi et les difficultés résultant des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

- 70 « Pour le règlement des litiges mentionnés aux 1^o à 4^o du présent article, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement des difficultés mentionnées au 5^o, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires.
- 71 « À défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis qui peut être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.
- 72 « La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de saisine et de fonctionnement sont fixés par décret. » ;
- 73 7^o L'article 20-1 est ainsi modifié :
- 74 *aa)* Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 75 – à la première phrase, le mot : « leur » est remplacé par le mot : « sa » ;
- 76 – à la deuxième phrase, les mots : « rendre un avis » sont remplacés par les mots : « délivrer un document de conciliation ou de non-conciliation » ;
- 77 – à la dernière phrase, les mots : « remise de son avis » sont remplacés par les mots : « délivrance du document de conciliation ou de non-conciliation » ;
- 78 *a)* Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 79 « L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, telle que prévue aux articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire. » ;
- 80 *b)* (*Supprimé*)
- 81 8^o L'article 21 est ainsi modifié :
- 82 *a)* Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 83 – à la première phrase, après le mot : « bailleur », sont insérés les mots : « ou son mandataire » ;
- 84 – à la seconde phrase, les mots : « , le droit de bail » sont supprimés ;
- 85 *b)* Après le premier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 86 « Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire.
- 87 « Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance. » ;
- 88 9^o L'article 22 est ainsi modifié :
- 89 *a)* Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- 90 – les mots : « restitution des clés par le locataire » sont remplacés par les mots : « remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire » ;
- 91 – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- 92 « À cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile. » ;
- 93 *b)* Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 94 « Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.
- 95 « Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes. » ;
- 96 *c)* L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :
- 97 « À défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile. » ;
- 98 10^o L'article 22-1 est ainsi modifié :
- 99 *a)* Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 100 – après le mot : « demandé », sont insérés les mots : « , à peine de nullité, » ;
- 101 – après les mots : « souscrit une assurance, », sont insérés les mots : « ou toute autre forme de garantie, » ;
- 102 – est ajoutée une phrase ainsi rédigée :
- 103 « Cette disposition ne s'applique pas au dépôt de garantie mentionné à l'article 22. » ;
- 104 *b)* (*Supprimé*)
- 105 11^o L'article 22-2 est ainsi rédigé :

- 106 « Art. 22-2. – La liste des pièces justificatives pouvant être exigées du candidat à la location ou de sa caution par le bailleur, préalablement à l'établissement du contrat de location, est définie par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.
- 107 « Les manquements au présent article sont punis d'une amende administrative prononcée par le représentant de l'État dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 3 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale.
- 108 « Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés.
- 109 « L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des faits.
- 110 « L'amende est prononcée après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. » ;
- 111 12° L'article 23 est ainsi modifié :
- 112 a) À la première phrase du sixième alinéa, les mots : « au moins » sont supprimés ;
- 113 a bis A) La première phrase de l'avant-dernier alinéa est complétée par les mots : « et le cas échéant une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs » ;
- 114 a bis) À la seconde phrase de l'avant-dernier alinéa, le mot : « un » est remplacé par le mot : « six » et, après les mots : « sont tenues », sont insérés les mots : « , dans des conditions normales, » ;
- 115 b) Avant le dernier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 116 « À compter du 1^{er} septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.
- 117 « Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande. » ;
- 118 13° L'article 24-1 est ainsi modifié :
- 119 a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « et agréée à cette fin » sont supprimés ;
- 120 b) Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 121 « La collectivité territorialement compétente en matière d'habitat ainsi que les organismes payeurs des aides au logement territorialement compétents peuvent être destinataires du mandat à agir mentionné au présent alinéa. » ;
- 122 c) Au second alinéa, la référence : « au deuxième alinéa » est remplacée par les références : « aux 1° à 4° » ;
- 123 14° L'article 25 est ainsi rédigé :
- 124 « Art. 25. – Les décrets pris en application des articles 7 et 18 abrogés et de l'article 29 modifié de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière restent en vigueur pour l'application de la présente loi, jusqu'à l'intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi. » ;
- 125 15° (*Supprimé*)
- 126 II. – (*Non modifié*) La même loi est ainsi modifiée :
- 127 1° À la fin de la dernière phrase du quatrième alinéa de l'article 10, la référence : « au c de l'article 17 » est remplacée par la référence : « à l'article 17-2 » ;
- 128 2° À la fin du dernier alinéa de l'article 11, la référence : « au deuxième alinéa du d de l'article 17 » est remplacée par la référence : « à l'article 17-1 » ;
- 129 3° à 5° (*Supprimés*)
- 130 III. – (*Non modifié*) Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- 131 1° À la dernière phrase du septième alinéa de l'article L. 351-3, la référence : « 17 » est remplacée par la référence : « 17-1 » ;
- 132 2° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 353-9-2, la référence : « d de l'article 17 » est remplacée par la référence : « I de l'article 17-1 » ;
- 133 3° L'article L. 411-5 est ainsi modifié :
- 134 a) À l'avant-dernière phrase, la référence : « des dispositions du b de l'article 17 » est remplacée par la référence : « de l'article 17 » ;
- 135 b) À la dernière phrase, les références : « des c et d de l'article 17 » sont remplacées par les références : « du II de l'article 17-1 et de l'article 17-2 » ;
- 136 4° Au dernier alinéa de l'article L. 441-1, la référence : « 17 » est remplacée par la référence : « 17-1 » ;
- 137 5° L'article L. 445-4 est ainsi modifié :
- 138 a) Au deuxième alinéa, la référence : « au d de l'article 17 » est remplacée par la référence : « à l'article 17-1 » ;
- 139 b) À la seconde phrase du quatrième alinéa, la référence : « du d de l'article 17 » est remplacée par la référence : « de l'article 17-1 ».
- 140 IV. – (*Non modifié*)
- Amendement n° 63** présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Ginesta, M. Aubert, M. Audibert Troin, M. Balkany, M. Jean-Pierre Barbier, M. Baroin, M. Bénisti, M. Berrios, M. Bertrand, M. Blanc, M. Bonnot, M. Bouchet, Mme Boyer, M. Breton, M. Briand, M. Brochand, M. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Apparu, M. Chrétien, M. Christ, M. Ciotti, M. Cochet, M. Copé, M. Cornut-Gentille, M. Costes, M. Courtial, M. Couve, Mme Dalloz, M. Darmanin, M. Dassault, M. Daubresse, M. de Ganay, Mme de La

Raudière, M. de La Verpillière, M. de Mazières, M. de Rocca Serra, M. Debré, M. Decool, M. Deflesselles, M. Degauchy, M. Delatte, M. Devedjian, M. Dhucq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, M. Douillet, Mme Marianne Dubois, Mme Duby-Muller, M. Estrosi, M. Fasquelle, M. Fenech, M. Fillon, Mme Fort, M. Foulon, M. Francina, M. Fromion, M. Furst, M. Gandolfi-Scheit, M. Gaymard, Mme Genevard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, M. Ginesy, M. Giran, M. Goasguen, M. Gorges, M. Gosselin, M. Goujon, Mme Greff, Mme Grommerch, Mme Grosskost, M. Grouard, Mme Guégot, M. Guibal, M. Guillet, M. Guilloteau, M. Heinrich, M. Herbillon, M. Herth, M. Hetzel, M. Houillon, M. Huet, M. Huyghe, M. Jacquat, M. Kert, Mme Kosciusko-Morizet, M. Kossowski, M. Labaune, Mme Lacroute, M. Laffineur, M. Lamblin, M. Lamour, M. Larrivé, M. Lazaro, Mme Le Callennec, M. Le Fur, M. Le Maire, M. Le Mèner, M. Le Ray, M. Leboeuf, M. Frédéric Lefebvre, M. Lellouche, M. Leonetti, M. Lequiller, M. Lett, Mme Levy, Mme Louwagie, M. Luca, M. Lurton, M. Mancel, M. Marc, M. Marcangeli, M. Mariani, M. Mariton, M. Alain Marleix, M. Olivier Marleix, M. Marlin, M. Marsaud, M. Martin, M. Martin-Lalande, M. Marty, M. Mathis, M. Meslot, M. Meunier, M. Mignon, M. Morange, M. Moreau, M. Morel-A-L'Huissier, M. Moyne-Bressand, M. Myard, Mme Nachury, M. Nicolin, M. Ollier, Mme Péresse, M. Péli-sard, M. Perrut, M. Philippe, M. Poisson, Mme Poletti, M. Poniatowski, Mme Pons, M. Priou, M. Quentin, M. Reiss, M. Reitzer, M. Reynès, M. Riestter, M. Robinet, Mme Rohfritsch, M. Saddier, M. Salen, M. Scellier, Mme Schmid, M. Schneider, M. Sermier, M. Siré, M. Solère, M. Sordi, M. Straumann, M. Sturni, M. Suguenot, Mme Tabarot, M. Tardy, M. Taugourdeau, M. Teissier, M. Terrot, M. Tian, M. Vannson, Mme Vautrin, M. Verchère, M. Vialatte, M. Jean-Pierre Vigier, M. Vitel, M. Voisin, M. Warsmann, M. Wauquiez, M. Woerth et Mme Zimmermann.

Supprimer cet article.

Amendement n° 23 présenté par Mme Louwagie, Mme Marianne Dubois, M. Perrut, Mme Nachury, M. Verchère, M. Myard, M. Lazaro, Mme Schmid, M. Cherpion, M. Tardy, Mme Zimmermann, M. Hetzel, M. Cinieri, M. Gosselin, M. Vitel, M. Sturni, Mme Guégot, Mme Genevard et M. Fasquelle.

Compléter l'alinéa 4 par les mots :

« et des logements relevant des articles L. 321-4, L. 321-8 et L. 351-2 du même code ».

Amendement n° 128 présenté par M. Tardy.

Après le mot :

« habitation »,

supprimer la fin de la première phrase de l'alinéa 5.

Amendement n° 129 présenté par M. Tardy.

Supprimer l'alinéa 7.

Amendement n° 202 présenté par M. Piron, M. Benoit, M. Reynier, M. Sauvadet, M. Tuaiva, M. Borloo, M. de Courson, M. Demilly, M. Folliot, M. Meyer Habib, M. Jégo, Mme Sonia Lagarde, M. Pancher, M. Richard, M. Santini, M. Vercamer et M. Zumkeller.

Supprimer les alinéas 9 à 140.

Amendement n° 203 présenté par M. Piron, M. Benoit, M. Reynier, M. Sauvadet et M. Tuaiva.

À la première phrase de l'alinéa 11, après le mot :

« arrêté, »,

insérer les mots :

« pris sur avis de la commission départementale de conciliation, ».

Amendement n° 388 rectifié présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

I. – À la première phrase de l'alinéa 11, substituer aux mots :

« , un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré »

les mots :

« et un loyer de référence majoré ».

II. – En conséquence, à la seconde phrase du même alinéa, substituer aux mots :

« , loyers de référence majoré et loyers de référence minorés »

les mots :

« et loyers de référence majorés ».

III. – En conséquence, supprimer l'alinéa 13.

Amendement n° 395 présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

Après la première phrase de l'alinéa 11, insérer la phrase suivante :

« Le montant du loyer de référence majoré ne peut être supérieur aux plafonds de loyers applicables aux logements financés par le dispositif du prêt locatif social. ».

Amendement n° 651 présenté par M. Goldberg.

À la seconde phrase de l'alinéa 11, après l'avant-dernière occurrence du mot :

« loyers »,

insérer le mot :

« médians ».

Amendement n° 389 présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

À l'alinéa 12, substituer au taux :

« 20 % »

le taux :

« 10 % ».

Amendement n° 130 présenté par M. Tardy.

À la fin de l'alinéa 13, substituer au taux :

« 30 % »

le taux :

« 20 % ».

Amendement n° 265 présenté par Mme Nachury.

Après l'alinéa 13, insérer l'alinéa suivant :

« Sur les territoires soumis au I, le loyer de base des logements dont la surface est inférieure ou égale à 14m² est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer médian de référence minoré. ».

Amendement n° 528 présenté par M. Baupin, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, Mme Bonneton, M. Cavard, M. Coronado, M. de Ruyg, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegeas et Mme Sas.

Après l'alinéa 13, insérer l'alinéa suivant :

« Sur les territoires soumis au I, le loyer de base des logements mis en location, dont les consommations énergétiques sont supérieures à des normes de performance énergétique minimale fixées par décret, est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail dans la limite du loyer médian de référence, minoré de 30 % . ».

Amendement n° 168 présenté par M. Tetart, M. Tardy, M. Straumann, Mme Louwagie et M. Abad.

À la première phrase de l'alinéa 14, après le mot :

« location »,

insérer les mots :

« , à l'exception des logements neufs, ».

Amendement n° 24 présenté par Mme Louwagie, Mme Marianne Dubois, M. Perrut, Mme Nachury, M. Verchère, M. Myard, M. Lazaro, Mme Schmid, M. Cherpion, M. Tardy, Mme Zimmermann, M. Hetzel, M. Cinieri, M. Gosselin, M. Vitel, M. Sturni, Mme Guégot, Mme Genevard, Mme Le Callennec et M. Fasquelle.

I. – Supprimer la seconde phrase de l'alinéa 14.

II. – Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« V. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. ».

Amendement n° 390 présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

Supprimer les alinéas 15 à 22.

Amendement n° 481 présenté par Mme Attard.

À la première phrase de l'alinéa 15, supprimer les mots :

« de localisation ou ».

Amendement n° 354 présenté par M. Tetart.

I. – Après l'alinéa 22, insérer l'alinéa suivant :

« L'administration fiscale tient compte, dans le calcul de l'impôt de solidarité sur la fortune, de la décote du bien engendrée par les dispositions du présent article »

II. – Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« V. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. ».

Amendement n° 204 présenté par M. Piron, M. Benoit, M. Reynier, M. Sauvadet et M. Tuaiva.

Rédiger ainsi le début de l'alinéa 23 :

« III. – Hormis le cas où il est fait application des loyers prévus au titre des articles 199 *septviciis* et 199 *novoviciis* du code général des impôts, et dans les territoires autres que ceux mentionnés... (le reste sans changement) ».

Amendement n° 131 présenté par M. Tardy.

Après l'alinéa 24, insérer l'alinéa suivant :

« V. – L'application du I et II fait l'objet d'une expérimentation préalable durant deux ans, dans un nombre limité de zones. À l'issue de cette période expérimentale, le Gouvernement remet dans les trois mois, un rapport d'évaluation au Parlement sur la mise en place de l'encadrement des loyers et son impact sur le parc locatif privé, afin d'étudier l'opportunité de sa généralisation. ».

Amendement n° 248 présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

Substituer aux alinéas 25 à 52 les deux alinéas suivants :

« 3^o Après l'article 17, est inséré un article 17-1 ainsi rédigé :

« Art. 17-1. – Dans les territoires mentionnés au I de l'article 17, le loyer ne peut être révisé jusqu'au 1^{er} janvier 2017. Ce moratoire prend effet au lendemain de la promulgation de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Au terme de cette période, l'augmentation éventuelle du loyer ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers ainsi que celle de l'évolution des salaires et des pensions de retraite. À défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location. »

Amendement n° 39 présenté par M. Tetart, M. Tardy, M. Abad, M. Cinieri, M. Mathis et M. Suguenot.

Supprimer les alinéas 27 et 28.

Amendement n° 387 présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

Après l'alinéa 27, insérer l'alinéa suivant :

« Lorsque la révision annuelle du loyer a été effectuée, le nouveau contrat de bail à échéance du précédent ne peut comporter une augmentation du loyer. ».

Amendement n° 205 présenté par M. Piron, M. Benoit, M. Reynier, M. Sauvadet, M. Tuaiva, M. Borloo, M. de Courson, M. Demilly, M. Folliot, M. Meyer Habib, M. Jégo, Mme Sonia Lagarde, M. Pancher, M. Vercamer et M. Zumkeller.

Après l'alinéa 30, insérer l'alinéa suivant :

« Lorsque, à l'occasion d'un changement de locataire ou avant toute première location, le bailleur fait des travaux d'amélioration dans le logement et que le rapport du coût des travaux à la valeur de ce logement est supérieur ou égal à 10 %, le bailleur bénéficie de droit, sans possibilité pour le locataire d'exercer le recours prévu au quatrième alinéa du B du II de l'article 17, d'un complément de loyer tel que défini au premier alinéa du même B. ».

Amendement n° 25 présenté par Mme Louwagie, Mme Marianne Dubois, M. Perrut, Mme Nachury, M. Verchère, M. Myard, M. Lazaro, Mme Schmid, M. Cherpion, M. Tardy, Mme Zimmermann, M. Hetzel, M. Cinieri, M. Gosselin, M. Vitel, M. Sturni, Mme Guégot, Mme Genevard, Mme Le Callennec et M. Fasquelle.

I. – Supprimer l'alinéa 31.

II. – En conséquence, au début de l'alinéa 32, insérer les références :

« Art. 17 – 2. – I. – ».

Amendement n° 652 présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 31, substituer aux mots :

« territoires mentionnés »,

les mots :

« zones dans lesquelles s'applique l'arrêté mentionné ».

Amendement n° 391 présenté par M. Chassaingne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

I. – Supprimer l'alinéa 32.

II. – En conséquence, à la première phrase de l'alinéa 33, substituer aux mots :

« ces deux »

le mot :

« ce ».

Amendement n° 171 présenté par M. Tetart, M. Abad, M. Straumann, M. Tardy et Mme Louwagie.

À la fin de la première phrase de l'alinéa 34, substituer au mot :

« minoré »

le mot :

« majoré ».

Amendement n° 653 présenté par M. Goldberg.

Au début de l'alinéa 44, substituer aux mots :

« En dehors des territoires mentionnés au »,

les mots :

« Dans les zones où ne s'applique pas l'arrêté mentionné au premier alinéa du »

Amendement n° 132 présenté par M. Tardy.

À l'alinéa 55, substituer aux mots :

« où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social »

les mots :

« telles que définies à l'article 232 du code général des impôts ».

Amendement n° 76 présenté par M. Tetart, M. Jacob, M. Abad, M. Aboud, M. Accoyer, M. Albarello, Mme Ameline, M. Ginesta, M. Aubert, M. Audibert Troin, M. Balkany, M. Jean-Pierre Barbier, M. Baroin, M. Bénisti, M. Berrios, M. Bertrand, M. Blanc, M. Bonnot, M. Bouchet, Mme Boyer, M. Breton, M. Briand, M. Brochand, M. Bussereau, M. Carré, M. Carrez, M. Censi, M. Chartier, M. Chatel, M. Cherpion, M. Chevrollier, M. Apparu, M. Chrétien, M. Christ, M. Cinieri, M. Ciotti, M. Cochet, M. Copé, M. Cornut-Gentille, M. Costes, M. Courtial, M. Couve, Mme Dalloz, M. Darmanin, M. Dassault, M. Daubresse, M. de Ganay, Mme de La Raudière, M. de La Verpillière, M. de Mazières, M. de Rocca Serra, M. Debré, M. Decool, M. Deflesselles, M. Degauchy, M. Delatte, M. Devedjian, M. Dhuicq, Mme Dion, M. Door, M. Dord, M. Douillet, Mme Marianne Dubois, Mme Duby-Muller, M. Estrosi, M. Fasquelle, M. Fenech, M. Fillon, Mme Fort, M. Foulon, M. Francina, M. Fromion, M. Furst, M. Gandolfi-Scheit, M. Gaynard, Mme Genevard, M. Guy Geoffroy, M. Gérard, M. Gest, M. Gibbes, M. Gilard, M. Ginesy, M. Giran, M. Goasguen, M. Gorges, M. Gosselin, M. Goujon, Mme Greff, Mme Grommerch, Mme Grosskost, M. Grouard, Mme Guégot, M. Guibal, M. Guillet, M. Guilloteau, M. Heinrich, M. Herbillon, M. Herth, M. Hetzel, M. Houillon, M. Huet, M. Huyghe, M. Jacquat, M. Kert, Mme Kosciusko-Morizet, M. Kossowski, M. Labaune, Mme Lacroute, M. Laffineur, M. Lamblin, M. Lamour, M. Larrivé, M. Lazaro, Mme Le Callennec, M. Le Fur, M. Le Maire, M. Le Mèner, M. Le Ray, M. Leboeuf, M. Frédéric Lefebvre, M. Lellouche, M. Leonetti, M. Lequiller, M. Lett, Mme Levy, Mme Louwagie, M. Luca, M. Lurton, M. Mancel, M. Marc, M. Marcangeli, M. Mariani, M. Mariton, M. Alain Marleix, M. Olivier Marleix, M. Marlin, M. Marsaud, M. Martin, M. Martin-Lalande, M. Marty, M. Mathis, M. Meslot, M. Meunier, M. Mignon, M. Morange, M. Moreau, M. Morel-A-L'Huissier, M. Moyne-Bressand, M. Myard, Mme Nachury, M. Nicolin, M. Ollier, Mme Péresse, M. Pélissard, M. Perrut, M. Philippe, M. Poisson, Mme Poletti, M. Poniatowski, Mme Pons, M. Priou, M. Quentin, M. Reiss, M. Reitzer, M. Reynès, M. Riester, M. Robinet, Mme Rohfritsch, M. Saddier, M. Salen, M. Scellier, Mme Schmid, M. Schneider, M. Sermier, M. Siré, M. Solère, M. Sordi, M. Straumann, M. Sturni, M. Suguenot, Mme Tabarot, M. Tardy, M. Taugourdeau, M. Teissier, M. Terrot, M. Tian, M. Vannson, Mme Vautrin, M. Verchère, M. Vialatte, M. Jean-Pierre Vigier, M. Vitel, M. Voisin, M. Warsmann, M. Wauquiez, M. Woerth et Mme Zimmermann.

Supprimer les alinéas 56 à 58.

Amendement n° 40 présenté par M. Tetart, M. Tardy, M. Abad, M. Cinieri, M. Mathis et M. Suguenot.

Après le mot :

« conciliation »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 60 :

« peut être saisie par chacune des parties dans un délai de trois mois. À compter du jour où la commission départementale de conciliation a rendu un avis ou si elle n'a pas rendu d'avis dans un délai de deux mois, chaque partie dispose d'un délai de deux mois pour saisir le juge. »

Amendement n° 393 présenté par M. Chassaingne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

Supprimer les alinéas 91 et 92.

Amendement n° 394 présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

Substituer aux alinéas 98 à 104 les deux alinéas suivants :

« 10° L'article 22-1 est ainsi rédigé :

« Le cautionnement ne peut être demandé par un bailleur que s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État. ».

Amendement n° 206 présenté par M. Piron, M. Benoit, M. Reynier, M. Sauvadet et M. Tuaiva.

Après l'alinéa 117, insérer l'alinéa suivant :

« Les charges locatives accessoires au loyer principal sont également exigibles, si les parties au bail en décident ainsi, sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou régularisation ultérieure. ».

Amendement n° 392 présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

Après l'alinéa 117, insérer l'alinéa suivant :

« 12° *bis* L'article 23-1 est abrogé. ».

Article 3 bis (*Non modifié*)

Le Gouvernement remet un rapport au Parlement sur la possibilité de sanctuariser les dépôts de garantie par la création d'un dispositif permettant que la garantie locative soit déposée sur un compte ouvert auprès d'une institution financière, au nom du locataire et déblocable d'un commun accord entre le locataire et le bailleur.

Amendement n° 26 présenté par Mme Louwagie, Mme Marianne Dubois, M. Perrut, Mme Nachury, M. Verchère, M. Myard, M. Lazaro, M. Cherpion, Mme Zimmermann, M. Hetzel, M. Cinieri, M. Gosselin, M. Vitel, M. Sturni, Mme Guégot, Mme Genevard, Mme Le Callennec et M. Fasquelle.

Supprimer cet article.

Article 4

① Après le titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un titre I^{er} *bis* ainsi rédigé :

② « TITRE I^{ER} BIS

③ « **DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES DANS LES LOGEMENTS MEUBLÉS RÉSIDENCE PRINCIPALE**

④ « Art. 25-3. – Les dispositions du présent titre sont d'ordre public et s'appliquent aux contrats de location de logements meublés tels que définis à l'article 25-4 dès lors qu'ils constituent la résidence principale du locataire au sens de l'article 2 de la présente loi.

⑤ « Les articles 1^{er}, 3-2, 3-3, 4, à l'exception du l, 5, 6, 7, 7-1, 8, 8-1, 18, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 24 et 24-1 sont applicables aux logements meublés.

⑥ « Le présent titre ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.

⑦ « Le présent titre ne s'applique ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6 et des articles 20-1 et 24-1.

⑧ « Art. 25-4. – (*Non modifié*) Un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

⑨ « La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par décret.

⑩ « Art. 25-5. – (*Non modifié*) Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joints au contrat de location. Ces documents ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux.

⑪ « Art. 25-6. – (*Non modifié*) Par dérogation à l'article 22, le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur est limité à deux mois de loyer en principal.

⑫ « Art. 25-7. – (*Non modifié*) Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

⑬ « Il est conclu pour une durée d'au moins un an.

⑭ « Si les parties au contrat ne donnent pas congé dans les conditions prévues à l'article 25-8, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d'un an.

⑮ « Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la reconduction tacite prévue au troisième alinéa du présent article est inapplicable.

⑯ « Art. 25-8. – (*Non modifié*) Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois.

⑰ « Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

⑱ « Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa

décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

- 19 « À peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.
- 20 « Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.
- 21 « Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.
- 22 « À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.
- 23 « Art. 25-9. – I. – Le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telles que définies à l'article 232 du code général des impôts, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par type de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré peuvent être déterminés à partir d'une majoration unitaire par mètre carré en référence aux loyers de référence définis au I de l'article 17 de la présente loi, en fonction de la structuration du marché locatif et des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers.
- 24 « Le II de l'article 17 et l'article 17-2 de la présente loi sont applicables aux logements meublés, en tenant compte des loyers de référence définis au premier alinéa du présent I. Pour l'application de ces articles, le complément de loyer exceptionnel tient compte des équipements et services associés aux logements meublés.
- 25 « II. – Le présent article n'est pas applicable aux logements meublés situés dans une résidence avec services gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique, tels que définis au c de l'article 261 D du code général des impôts.
- 26 « III. – Pour la révision du loyer, le I de l'article 17-1 est applicable aux logements meublés.
- 27 « Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter ou d'acquisition d'équipements par

le bailleur en sus de l'équipement initial, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer une majoration de loyer consécutive à ces opérations.

- 28 « Art. 25-10. – (Non modifié) Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :
- 29 « 1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;
- 30 « 2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application du même article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.
- 31 « Art. 25-11. – (Non modifié) La commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 est compétente pour l'examen des litiges relatifs aux logements meublés et résultant de l'application des dispositions relatives aux loyers, aux congés, à l'état des lieux et du mobilier, au dépôt de garantie, aux charges locatives, aux réparations et aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6. »

Amendement n° 396 présenté par M. Chassaing, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

Après l'alinéa 17, insérer l'alinéa suivant :

« Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. ».

Amendement n° 675 présenté par M. Goldberg.

À la seconde phrase de l'alinéa 23, après la seconde occurrence du mot :

« loyers »,

insérer le mot :

« médians ».

Article 4 bis A **(Non modifié)**

- 1 Le premier alinéa de l'article L. 442-8-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- 2 1° Après la troisième phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- 3 « Les locataires peuvent donner congé à tout moment, sous réserve d'un préavis d'un mois. » ;
- 4 2° Au début de la dernière phrase, le mot : « Il » est remplacé par les mots : « Le contrat ».

Article 4 ter
(Non modifié)

① La section 1 du chapitre IV du titre II du livre III du code du tourisme est complétée par un article L. 324-2-1 ainsi rédigé :

② « Art. L. 324-2-1. – Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article L. 324-1-1 du présent code et aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par ces articles et obtient de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations. »

Amendement n° 133 présenté par M. Tardy.

Après la seconde occurrence du mot :

« articles »,

supprimer la fin de l'alinéa 2.

Amendement n° 501 présenté par M. Piron, M. Benoit, M. Reynier, M. Sauvadet et M. Tuaiva.

Compléter l'alinéa 2 par la phrase suivante :

« La déclaration sur l'honneur du respect de l'obligation prévue à l'article L. 324-1-1 du présent code n'est pas requise dans l'hypothèse où le loueur a mandaté la personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération à la mise en location de son bien afin qu'elle procède elle-même à la déclaration auprès du maire. »

Article 4 quater
(Non modifié)

① Tout professionnel ou non professionnel proposant sur son site internet la promotion de biens immobiliers locatifs ou à usage d'habitation a l'obligation d'afficher clairement la superficie de la partie privative prévue au titre de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

② Les outils de recherche des sites internet et les résultats filtrés ne peuvent faire apparaître une autre surface que celle indiquée au premier alinéa du présent article.

Amendement n° 654 présenté par M. Goldberg.

Supprimer cet article.

Article 5

① L'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

② 1° Le I est ainsi modifié :

③ a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé :

④ « Les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l'article 3, les articles 3-1, 8, 8-1, 10 à 12 et 15 à 18, le premier alinéa de l'article 20 et les cinq... (*le reste sans changement*). » ;

⑤ b) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

⑥ « Lorsque le bénéficiaire du transfert est un descendant remplissant les conditions de ressources mais pour lequel le logement est inadapté à la taille du ménage, l'organisme bailleur peut proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel l'intéressé est prioritaire. » ;

⑦ c) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

⑧ « Les quatrième à douzième alinéas du I de l'article 15 sont applicables lorsque le congé émane du locataire. » ;

⑨ d) (*Supprimé*)

⑩ 2° Au II, après la référence : « 3 », est insérée la référence : « , 3-1 » ;

⑪ 3° Le III est ainsi modifié :

⑫ a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé :

⑬ « Les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l'article 3, les articles 3-1, 8, 8-1, 10 à 12, 15 et 17, le II de l'article 17-1, les articles 17-2 et 18 et le premier... (*le reste sans changement*). » ;

⑭ b) Au troisième alinéa, les mots : « deuxième et troisième » sont remplacés par les mots : « quatrième à douzième » et les mots : « lorsque le congé émane du locataire » sont supprimés ;

⑮ c) Le début du dernier alinéa est ainsi rédigé :

⑯ « L'article 16, le I de l'article 17, l'article 18, les trois premiers alinéas de l'article 20 et les cinq... (*le reste sans changement*). » ;

⑰ 4° et 5° (*Supprimés*)

⑱ 6° Le début du V est ainsi rédigé :

⑲ « V. – Les articles 10, 15, à l'exception des quatrième à onzième alinéas du I, 17 et 17-2 ne sont pas... (*le reste sans changement*). » ;

⑳ 7° Au premier alinéa du VI, les mots : « en application de l'article 17 » sont remplacés par les mots : « en application des articles 17, 17-1 et 17-2 » ;

㉑ 8° Le VII est ainsi modifié :

㉒ a) Au premier alinéa, les mots : « à compter du 1^{er} janvier 1997 » sont supprimés ;

㉓ b) Au second alinéa, les références : « des a, b, c et d de l'article 17, des articles 18 et 19 et du premier alinéa de l'article 20 » sont remplacées par les références : « de l'article 17, du I de l'article 17-1, des articles 17-2, 18 et des trois premiers alinéas de l'article 20 » et, après la référence : « titre IV », est insérée la référence : « du livre IV ».

Amendement n° 655 présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 4, après la référence :

« 3-1, »

insérer la référence :

« le II de l'article 5, » ;

Amendement n° 256 rectifié présenté par M. Apparu, M. Abad, M. Ttart, M. Martin, M. Philippe, Mme Grosskost, M. Berrios, M. Delatte, M. Mathis, M. Solère, M. Hetzel, M. Salen, M. Francina, Mme Genevard, Mme Dalloz, M. Chevrollier, Mme Péresse, M. Daubresse, M. Moreau, Mme Nachury, M. Poisson, M. Saddier, M. Verchère, Mme de La Raudière, Mme Louwagie, Mme Schmid, M. de Mazières et M. Darmanin.

À l'alinéa 4, substituer à la référence :

« 10 à »

la référence :

« 11, ».

Amendement n° 739 présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 4 substituer au mot :

« premier »

le mot :

« troisième ».

Amendement n° 740 présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 4, après le mot :

« cinq »,

insérer les mots :

« premiers alinéas de l'article 23 et des articles 25-3 à 25-11 ne ».

Amendement n° 656 présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 13, après la référence :

« 3-1, »,

insérer la référence :

« le II de l'article 5, ».

Amendement n° 657 présenté par M. Goldberg.

À l'alinéa 16, substituer à la référence :

« 17 »

la référence :

« 17-1 ».

Article 5 bis

① I. – Le chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par une section 4 ainsi rédigée :

② « Section 4

③ « *La résidence universitaire*

④ « *Art. L. 631-12.* – La résidence universitaire est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective. Cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. À titre exceptionnel, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs.

⑤ « Ces résidences peuvent faire l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2. Les occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.

⑥ « Le contrat de location a une durée maximale d'un an. Il peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions précisées au présent article.

⑦ « Le résident ne peut ni céder le contrat de location ni sous-louer le logement.

⑧ « L'article L. 441-2 ne s'applique pas aux résidences universitaires. »

⑨ II. – (*Non modifié*) L'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un VIII ainsi rédigé :

⑩ « VIII. – Les 4°, 7°, 8° et 9° et le dernier alinéa de l'article 3, les articles 3-1, 8, 10 à 11-1, 15, 17, 17-2, 18, les sixième à dernier alinéas de l'article 23 et le II de l'article 17-1 ne sont pas applicables aux logements des résidences universitaires définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation et régies par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du même code. Toutefois, le I de l'article 15 est applicable lorsque le congé émane du locataire.

⑪ « Les articles 3-1, 8, 10 à 11-1, et les sixième à dernier alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements des résidences universitaires définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

⑫ « Les charges locatives accessoires au loyer principal des logements des résidences universitaires peuvent être récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis au contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté. »

Article 6 (*Non modifié*)

① Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.

② Toutefois, pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article 2 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, dans sa rédaction antérieure à la présente loi :

③ 1° Les articles 7, 17-1, 20-1, 21 et 23 de la même loi, dans leur rédaction issue de la présente loi, sont applicables ;

- ④ 2° L'article 11-1 de ladite loi, dans sa rédaction issue de la présente loi, leur est applicable pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la présente loi.
- ⑤ Pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les articles 6, 7, 20-1 et 25-11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans leur rédaction issue de la présente loi, sont applicables.

.....

Article 6 ter
(Non modifié)

- ① I. – L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ③ « Dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, dans les conditions fixées par la présente section.
- ④ « Dans les communes, autres que celles mentionnées au premier alinéa, appartenant à une zone d'urbanisation continue définie à l'article 232 du code général des impôts, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation peut être soumis à autorisation préalable, dans les conditions fixées par la présente section. » ;
- ⑤ 2° Sont ajoutés cinq alinéas ainsi rédigés :
- ⑥ « Les locaux meublés loués de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ne peuvent être considérés comme des locaux destinés à l'habitation au sens du présent article.
- ⑦ « Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage sans qu'il soit nécessaire de demander l'autorisation préalable de changement d'usage. La délibération fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées ces autorisations temporaires par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble. Elle définit également les critères de délivrance de ces autorisations temporaires, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation au regard du contexte local du marché locatif. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire.
- ⑧ « Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

- ⑨ « Ce régime d'autorisation temporaire ne peut pas faire obstacle à l'application des dispositions du code du tourisme relatives aux meublés de tourisme.
- ⑩ « Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 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, aucune autorisation de changement d'usage n'est nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. »
- ⑪ II. – Au second alinéa de l'article L. 631-8 du même code, la référence : « à l'article L. 631-7 » est remplacée par la référence : « au premier alinéa de l'article L. 631-7 ».

Amendement n° 636 présenté par M. Goldberg.

Rédiger ainsi cet article :

« La section 2 du chapitre Ier du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

« 1° Après l'article L. 631-7, il est inséré un article L. 631-7-1 A ainsi rédigé :

« Art. L. 631-7-1 A. – Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage.

« La délibération fixe les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble de la commune après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle détermine également les critères de ces autorisations temporaires, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire.

« Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination au sens du 2° du I de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme. »

« Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 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, l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 du présent code ou celle prévue au présent article n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. »

« 2° Le premier alinéa de l'article L. 631-9 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les communes autres que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-7, appartenant à une zone d'urbanisation continue définie à l'article 232 du code général des impôts, ces dispositions peuvent être rendues applicables par une délibération du conseil municipal, dans les conditions de l'article L. 631-7-1. ».

Sous-amendement n° 762 présenté par M. Pellois.

Compléter l'alinéa 7 par la phrase suivante :

« Lorsque le local à usage d'habitation ne constitue pas la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 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, aucune autorisation de changement d'usage n'est nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile si ce local est situé dans une autre région que celle dans laquelle le loueur possède sa résidence principale, est loué pour une durée de location maximum de quatre mois par an en journées cumulées, et est le seul local à usage d'habitation offert en location par le loueur. »

Sous-amendement n° 780 présenté par Mme de La Raudière, M. Apparu, M. Tetart, M. Straumann, M. Tardy, M. Foulon, M. Cinieri, Mme Grosskost, M. Decool, Mme Dalloz, Mme Fort, Mme Louwagie, Mme Ameline et M. Daubresse.

Après l'alinéa 7, insérer les quatre alinéas suivants :

« Aucune autorisation de changement d'usage ni autorisation temporaire n'est nécessaire pour la location d'un seul autre local à usage d'habitation par foyer fiscal pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, sous réserve que :

« - les périodes de mise en location soient précisées dans le cadre de la déclaration faite préalablement auprès de la mairie pour s'acquitter de la taxe de séjour, et n'excèdent pas six mois en journées cumulées par année civile ;

« - ce local à usage d'habitation se situe à plus de 50 kilomètres de la résidence principale.

« Le non-respect de ces conditions est puni d'une amende, conformément aux dispositions de l'article L. 651-2. »

.....

Article 6 *sexies*

① Après l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 631-7-1 A ainsi rédigé :

② « *Art. L. 631-7-1 A.* – L'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble relevant du statut de la copropriété décide, à la majorité définie à l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, de soumettre ou non à son accord préalable, décidé à la majorité de l'article 24 de la même loi, toute demande d'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation faisant partie de la copropriété par un copropriétaire aux fins de le louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

③ « Le premier alinéa s'applique sans préjudice des éventuelles règles relatives aux modalités d'autorisation du changement d'usage d'un local qui figurent dans le règlement de copropriété de l'immeuble, défini à l'article 8 de ladite loi. »

Amendement n° 356 présenté par M. Tetart, M. Fasquelle, M. Tian et M. Tardy.

Supprimer cet article.

Amendement n° 637 présenté par M. Goldberg.

Rédiger ainsi cet article :

« Après l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 631-7-1 B ainsi rédigé :

« *Art. L. 631-7-1 B.* – Si l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble relevant du statut de la copropriété souhaite que soit soumise à son accord préalable, à la majorité définie à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, toute demande d'autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation faisant partie de la copropriété par un copropriétaire aux fins de le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage, elle le décide à la majorité de l'article 25 de la même loi.

« Ces dispositions ne s'appliquent à l'autorisation temporaire mentionnée à l'article L. 631-7-1 A. »

« Le premier alinéa s'applique sans préjudice des éventuelles règles relatives aux modalités d'autorisation du changement d'usage d'un local qui figurent dans le règlement de copropriété de l'immeuble, défini à l'article 8 de ladite loi. »

Article 7 (*Non modifié*)

① L'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

② « *Art. L. 632-1.* – I. – Une location d'un logement meublé constituant la résidence principale du preneur est soumise au titre I^{er} *bis* 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.

③ « Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.

④ « Si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

⑤ « À peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifiée, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'État dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement.

⑥ « II. – Lorsque la location d'un local meublé constituant la résidence principale du preneur est située dans un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, celle-ci est soumise au titre I^{er} *bis* de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Ne sont pas applicables à cette location les articles 3-2, 3-3, 18, 24-1, 25-4 et 25-11 de la même loi.

⑦ « Le local loué mentionné au premier alinéa du I doit être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du locataire ainsi qu'être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires.

⑧ « Un décret en Conseil d'État adapte les caractéristiques applicables aux conditions de décence aux locaux susceptibles d'être loués à usage de résidence principale dans les établissements recevant du public aux fins d'hébergement, dans le respect des textes pris en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique.

⑨ « Lorsqu'un locataire ou plusieurs locataires ont avec le même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Une de ces associations peut assister ou représenter un locataire, selon les modalités définies à l'article 828 du code de procédure civile, en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement. »

Amendement n° 397 présenté par M. Chassaigne, M. Asensi, M. Bocquet, Mme Buffet, M. Candelier, M. Carvalho, M. Charroux, M. Dolez, Mme Fraysse et M. Sansu.

Supprimer l'alinéa 8.

.....

Article 7 ter
(Non modifié)

Avant la fin de l'année 2014, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport évaluant le dispositif de défiscalisation prévu à l'article 199 *sexvicies* du code général des impôts, portant notamment sur le nombre de logements de chaque catégorie ayant bénéficié du dispositif.

Amendement n° 521 présenté par Mme Bonneton, Mme Abeille, M. Alauzet, Mme Allain, Mme Attard, Mme Auroi, M. Baupin, M. Cavard, M. Coronado, M. de Rugy, M. François-Michel Lambert, M. Mamère, Mme Massonneau, M. Molac, Mme Pompili, M. Roumegas et Mme Sas.

Après le mot :

« notamment »,

insérer les mots :

« sur le montant des sommes engagées et l'impact financier sur le budget de l'État, ses conséquences sur la situation du logement et sur l'économie dans les territoires concernés pour chacune des trois catégories de constructions concernées et ».