

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE236

présenté par

Mme Do, M. Sorre, Mme Thillaye, M. Portarrieu, Mme Rauch, M. Belhaddad, Mme Brulebois, Mme Robert, M. Damaisin, M. Gaillard, M. Paluszkiewicz, Mme Valetta Ardisson, Mme Melchior, Mme Brunet, Mme Fontenel-Personne, M. Ardouin, Mme De Temmerman, M. Cellier, Mme Piron, Mme Rist, Mme Tiegna, Mme Genetet, Mme Le Meur et Mme Françoise Dumas

ARTICLE 34

À la fin de la dernière phrase de l'alinéa 34, substituer aux mots :

« manifestement disproportionné au regard des charges dont le précédent locataire se serait acquitté »

les mots :

« disproportionné par rapport au montant habituel qui aurait été payé à cette période de l'année si un décompte des charges réelles récupérables avait été fait ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le bail mobilité qui est créé par le projet de loi ELAN est conçu pour être simple d'utilisation. C'est pourquoi les charges seront payées sous la forme d'un forfait non récupérable. Cela permettra d'éviter des calculs fastidieux, mais surtout des calculs qui devront être faits plusieurs mois après le départ du locataire, ce qui n'est pas très pratique pour un bail mobilité. L'idée est donc excellente.

Cependant le texte précise que le montant doit être calculé sur la base de ce que le précédent locataire se serait acquitté. Cette formulation semble étrange et donne lieu à plusieurs interrogations : et s'il n'y a jamais eu de locataire ? Et si le précédent locataire remonte à une dizaine d'années ? Un locataire en bail touristique, ou en bail d'habitation loi 1989 ? L'interprétation de cette formulation est obscure. Pourquoi ne pas se fonder plutôt sur les charges qui auraient été payées s'il y avait eu un décompte précis ?

Il paraît donc pertinent de se fonder sur les charges réelles habituelles pour cette période de l'année. Le mot « habituel » permet de ne prendre en compte que les charges courantes, et surtout cela permettra au bailleur de se fonder sur les charges des années précédentes et ainsi de pouvoir

anticiper la somme et la préciser dans son offre de location. Cela a le mérite d'être simple à mettre en œuvre, et de rendre difficiles des contestations en l'absence de motif sérieux.

Cette reformulation permettra de rendre plus claire et plus facile la mise en œuvre du bail mobilité, sans porter atteinte aux droits des bailleurs et des locataires.