

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE323

présenté par
M. Saddier et Mme Bonnivard

ARTICLE 34

I. – À la fin de l’alinéa 26, supprimer les mots :

« , non renouvelable ».

II. – En conséquence, compléter ce même alinéa par la phrase suivante :

« Des baux successifs peuvent être conclus avec le même locataire à la condition que la durée totale ne soit pas supérieure dix mois. »

III. – En conséquence, à l’alinéa 27, après le mot :

« contrat »,

insérer les mots :

« et au plus tard à l’issue d’un délai d’un mois à compter de l’échéance, ».

IV. – En conséquence, compléter l’alinéa 27 par la phrase suivante :

« Il en est de même, à l’expiration de cette durée, en cas de conclusion entre les mêmes parties d’un nouveau bail portant sur le même logement. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Pour inciter les propriétaires à recourir au bail mobilité, et mettre ainsi à la disposition des locataires un bail adapté à leur besoin, il est indispensable de rassurer sur l’issue du bail. Or le principal écueil du bail mobilité est le risque de requalification en bail de droit commun, d’une part, si le locataire « reste ou est resté en possession des lieux » à l’issue de la durée contractuellement prévu, et d’autre part en cas de conclusion d’un nouveau bail portant sur le même logement.

La modification proposée a pour objet :

- d'instituer un délai d'un mois à compter de l'expiration de la durée du bail pour permettre aux parties d'éviter la formation de plein droit d'un nouveau bail relevant du titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989. Pendant ce délai de « rattrapage », le bailleur peut encore sommer le locataire resté en possession de libérer les lieux, de sorte qu'il ne l'aura pas « laissé en possession », ce qui écarte la jurisprudence qui appliquerait rigoureusement l'effet novatoire de cette situation dès la fin du bail mobilité. La rédaction proposée s'inspire des précautions prises en matière de baux dérogatoires aux baux commerciaux (art. L.145-5 du code de commerce)
- de permettre la conclusion de baux mobilité successifs à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs pour un même bien avec un même locataire ne soit pas supérieure à 10 mois.
- de prévoir la possibilité pour le bailleur de résilier le bail en cas de manquement du locataire à ses obligations.

L'article 34 prévoit la possibilité pour le locataire de résilier le bail mais ne comporte pas de mesure similaire pour le bailleur. Il serait souhaitable de lui conférer la faculté de résilier le bail en cas de manquement du locataire à ses obligations, ainsi que pour motifs légitimes et sérieux.