

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Non soutenu

AMENDEMENT

N° CE372

présenté par

M. Mbaye, Mme Piron, M. Cédric Roussel, Mme Bureau-Bonnard, M. Eliaou, Mme Rilhac, M. Marilossian, Mme Valetta Ardisson, Mme Toutut-Picard, M. Kokouendo, Mme Sarles, M. Cesarini, M. Damaisin, M. Testé, M. Leclabart, Mme Rauch, M. Besson-Moreau, M. Alauzet, Mme Gomez-Bassac, M. Rebeyrotte et M. Gouttefarde

ARTICLE 34

Après l'alinéa 26, insérer l'alinéa suivant :

« Les parties peuvent, en cours de contrat, conclure un avenant dont l'objet est de prolonger la durée initiale du bail. La durée nouvelle, issue de la conclusion de l'avenant, ne peut excéder la durée maximale prévue par le premier alinéa du présent article. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le bail mobilité est un instrument intéressant, permettant aux parties de s'affranchir du régime, parfois contraignant, applicable aux baux portant sur les logements meublés. Néanmoins, le caractère dérogoratoire du bail mobilité justifie à ce que celui-ci ne se substitue pas au bail de droit commun. En effet, mettre en place une succession de baux de courte durée au lieu d'un bail classique pourrait conduire à une forme de précarisation, qui n'est évidemment pas compatible avec l'esprit du texte, ni souhaitable dans l'absolu.

A ce titre, le projet de loi prévoit que le bail mobilité ne peut être reconduit entre les parties lorsque celui-ci porte sur un même logement. Une fois le terme du bail mobilité échu, les parties peuvent convenir de conclure un nouveau bail, répondant au régime juridique de droit commun.

Ainsi, la durée maximum prévue par le texte est de 10 mois. Or, si un renouvellement du bail mobilité au-delà de cette durée n'est pas autorisée, pour les raisons susmentionnées, il convient de s'interroger sur l'opportunité de proroger le bail mobilité dès lors que la limite fixée par le texte est respectée.

En effet, le bail mobilité revendique parmi ses avantages le fait de tenir compte de la souplesse que commandent les nouveaux besoins locatifs des personnes aspirant à la mobilité. Or, ces mêmes besoins sont susceptibles d'évoluer en cours de bail. Ainsi, et à titre d'exemple, une formation professionnelle d'une durée de 3 mois peut, pour quelque raison que ce soit, déboucher sur une

nouvelle formation, d'une durée supplémentaire de 3 mois ; dans cette hypothèse, il serait plus simple pour le locataire de demander à proroger son bail plutôt que de partir en quête d'un nouveau logement.

Le Conseil d'État, dans le cadre de l'avis rendu suite à l'examen du présent projet de loi, confirme cette analyse.

Ainsi, le présent amendement propose de permettre la prorogation, par le biais d'un avenant, du bail mobilité, dès lors que la durée issue de cette prorogation n'excède pas la durée maximum de 10 mois déjà prévue par le texte.

Cet avenant, annexé au contrat, mentionnerait obligatoirement le nouveau terme du bail mobilité, ainsi que le motif justifiant cette prorogation. A titre facultatif, il pourrait comporter toute modification que les parties souhaiteraient apporter à leur relation contractuelle.