

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE910

présenté par

M. Emmanuel Maquet, M. Fasquelle, M. Leclerc, M. Hetzel, M. de Ganay, M. Viala,
Mme Louwagie, M. Cordier, M. Reda et Mme Anthoine

ARTICLE 34

Rédiger ainsi cet article :

« 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 est ainsi modifiée :

« 1° L'article 25-3 est ainsi modifié :

« a) Après la référence : « article 25-4 », la fin du premier alinéa de l'article 25-3 est supprimée ;

« b) Au deuxième alinéa du même article, les références : « 3, », « 20-1, », « 22, » et « , 24 et 24-1 » sont supprimées ;

« c) Le dernier alinéa est supprimé ;

« 2° L'article 25-7 est ainsi rédigé :

« I. – Le contrat de location est établi par écrit et précise :

« 1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;

« 2° Le nom du locataire ;

« 3° La date de prise d'effet et la durée ;

« 4° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ;

« 5° La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble

qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;

« 6° Le montant du loyer et ses modalités de paiement.

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

« 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 mois.

« Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

« Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.

« En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

« II. – Toute clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions est réputée non écrite. » ;

« 3° L'article 25-8 est ainsi modifié :

« a) À la fin du premier alinéa, les mots : « y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois » sont supprimés ;

« b) Au deuxième alinéa, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « un » ;

« c) Les troisième à huitième alinéas sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiée par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

« Le locataire est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. » ;

« d) Les II et III sont abrogés. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La création d'un nouveau bail sera peu lisible par nos concitoyens, bien qu'ils appellent de leurs vœux ce type de produit. Cela se résumera en un énième produit juridique, mal identifié et peu sollicité.

Dans une optique de simplification du droit et de flexibilisation des rapports locatifs, le présent amendement vise à insérer les garanties de flexibilité imaginées pour le bail mobilité dans le régime des baux meublés classiques.