

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 novembre 2021

RELATIF À LA DIFFÉRENCIATION, LA DÉCENTRALISATION, LA DÉCONCENTRATION
ET PORTANT DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE
LOCALE - (N° 4406)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE344

présenté par
M. Bru et M. Sempastous

ARTICLE 23

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« 3° Aux premier, deuxième, douzième et treizième alinéas du VI, après le mot : « renouvellement », sont insérés les mots : « ou de la reconduction tacite », après le mot : « renouvelé », sont insérés les mots : « ou reconduit », après les mots : « premier renouvellement », sont insérés les mots : « ou la première reconduction » et après le mot : « renouvellements », sont ajoutés les mots : « ou des reconductions . »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le dispositif expérimental instauré par la loi ELAN vise à encadrer les loyers et assortit cette réglementation d'une procédure de diminution ou de réévaluation des loyers qui sont en contravention avec l'arrêté préfectoral fixant la fourchette dans laquelle ils doivent s'insérer.

Telle que rédigée, la mesure s'applique aux baux "renouvelés", ce qui s'entend en matière de bail d'habitation des baux ayant fait l'objet d'un renouvellement exprès entre les parties. Lorsque le bail se poursuit dans le silence de celles-ci, il est dit se poursuivre par « tacite reconduction ». Aussi ce cas n'est-il pas régi expressément par le texte en vigueur, faute de précision quant à cette finesse terminologique.

Cette omission est d'autant plus gênante que le conseil constitutionnel a émis une réserve d'interprétation dans sa décision rendue le 20 mars 2014 (n° 2014-691 DC) excluant les baux ayant fait l'objet d'une « tacite reconduction » de mesures prévues en cas de bail « renouvelé ».

Faire apparaître la précision dans le texte sécurisera l'application générale de la mesure, que le bail soit expressément renouvelé ou tacitement reconduit, ce qui évitera une distorsion de régime entre ces deux cas si le juge judiciaire saisi décidait d'accueillir strictement la réserve d'interprétation du conseil constitutionnel. Cette précision évitera également le contentieux latent sur ce point.