

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 novembre 2023

VISANT À REMÉDIER AUX DÉSÉQUILIBRES DU MARCHÉ LOCATIF EN ZONE TENDUE
- (N° 1176)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE79

présenté par

M. Armand, M. Bothorel, M. Bouyx, Mme Bregeon, M. Descrozaille, M. Izard, M. Kasbarian,
M. Lavergne, Mme Le Peih, M. Marchive, Mme Marsaud, M. Midy, M. Pacquot, M. Perrot,
Mme Petel, M. Rodwell, Mme Spillebout et M. Vojetta

ARTICLE 2

Après l'alinéa 6, insérer les trois alinéas suivants :

« 3° (*nouveau*) Après l'article L. 651-2, il est inséré un article L. 651-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 651-2-1. – Toute personne qui se livre ou prête son concours, contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition de services, à la commission de l'infraction réprimée par l'article L. 651-2, est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 euros par local irrégulièrement transformé.

« Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Avec le développement exponentiel des meublés de tourisme, de nouveaux acteurs sont apparus sur le marché : les intermédiaires de location de meublés de tourisme. Sous la forme de conciergeries ou d'agences de gestion locative, ces sociétés prospèrent en facilitant les locations de courtes durée, trop souvent en toute connaissance de leur contradiction à la réglementation d'intérêt général du changement d'usage.

Ces intermédiaires sont soumis aux obligations issues de l'article L. 324-2-1 du code du tourisme, mais pour autant, ils ne peuvent être condamnés à l'amende civile de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, amende qui vient sanctionner les agissements du loueur uniquement.

Le présent amendement s'inscrit donc dans le prolongement de la volonté du législateur et vise à responsabiliser ces intermédiaires, en les rendant passibles d'une amende civile du code de la construction et de l'habitation au même titre que le loueur.

Ces intermédiaires sont des professionnels de l'immobilier, qui devraient être garants du respect de la réglementation, plutôt que de participer à sa violation.

Dans les communes ayant mis en place l'obligation d'enregistrement préalable de toute location d'un meublé de tourisme conformément au III de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, des nombreuses fraudes sont constatées :

- Certains loueurs ne procèdent pas à cet enregistrement préalable. Ils sont actuellement sanctionnés par une amende civile, qui s'avère peu efficace compte tenu des délais de procédure, qui permettent aux loueurs d'échapper aux contrôles des agents assermentés plusieurs mois durant. Il est donc proposé de remplacer l'amende civile par une amende administrative, qui serait prononcée par la commune. Son montant resterait inchangé à 5 000 euros maximum.
- Certains loueurs utilisent sur leurs annonces un faux numéro d'enregistrement, que ce soit en inscrivant une suite de chiffre inventées de toutes pièces, ou en recopiant un numéro d'enregistrement existant et appartenant à un autre loueur. D'autres procèdent à leur enregistrement préalable mais fournissent à la commune de fausses informations, que ce soit sur leur identité, l'adresse précise du local ou si celui-ci constitue sa résidence principale. Aucune sanction n'est prévue à ce jour et il est proposé d'ajouter une amende administrative spécifique, prononcée par la commune, pour sanctionner ces comportements frauduleux, d'un montant de 15 000 euros.