

TEXTE COMPARATIF

(Document de travail - texte ne pouvant être amendé)

Proposition de loi

**Pour retrouver la confiance et l'équilibre dans les rapports
locatifs**

(Première lecture)

Le présent texte comparatif ne constitue qu'un document de travail faisant apparaître l'évolution du texte à l'issue des travaux de la commission. Figurent :

- ~~en caractères barrés~~, les dispositions que la commission propose de supprimer ;
- **en caractères gras**, les dispositions introduites par la commission.

Les liens dans la marge de droite permettent un accès direct au dispositif de chaque amendement adopté par la commission.

Article 1^{er}

L'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique est ainsi modifié :

A. – Le I est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) Au début, les mots : « À titre expérimental et pour une durée de huit ans à compter de la publication de la présente loi, dans les zones mentionnées à l'article 17 de 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 » sont remplacés par les mots : « Dans les communes classées dans les zones géographiques mentionnées au I de l'article 232 du code général des impôts ou dans les communes qui présentent un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement » ;

Commenté [CAE1]: [CE66](#)

~~après le mot : « habitat », sont insérés les mots : « la commune de Paris, » ;~~

Commenté [CAE2]: [CE62](#)

b) Les mots : « demander qu' » sont remplacés par les mots : « mettre en œuvre » ;

c) À la fin, les mots : « soit mis en place » sont supprimés ;

d) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Ce dispositif peut porter sur tout ou partie du territoire de la collectivité ou de l'établissement. » ;

Commenté [CAE3]: [CE59](#)

2° Après le même premier alinéa, ~~il est inséré~~ sont insérés deux alinéas ainsi rédigés un alinéa ainsi rédigé :

Commenté [CAE4]: [CE66](#)

« Les communes ~~classées dans les zones géographiques mentionnées au I de l'article 232 du code général des impôts~~ peuvent également délibérer en vue de la mise en œuvre de ce dispositif. ~~Il en va de même des communes limitrophes de ces communes.~~ Lorsque les communes ne sont pas classées dans les zones géographiques mentionnées au même I, la délibération est motivée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement. Lorsque ~~ces~~ les communes relèvent d'un des établissements ou d'une des métropoles mentionnées au premier alinéa du présent I, cette délibération ne peut intervenir que si, dans un délai de trois mois après avoir été saisi d'une telle

Commenté [CAE5]: [CE66](#)

Commenté [CAE6]: [CE66](#)

Commenté [CAE7]: [CE66](#)

Commenté [CAE8]: [CE66](#)

Commenté [CAE9]: [CE66](#)

demande par sa commune membre, l'établissement public ou la métropole a opposé un refus implicite ou explicite à la prise d'une telle délibération.

« Le dispositif d'encadrement des loyers peut également être mis en place dans les communes dont toutes les communes limitrophes sont soumises au dispositif. » ;

Commenté [CAE10]: [CE66](#)

3° Les deuxième à sixième alinéas sont supprimés ;

4° Au début du septième alinéa, les mots : « Pour chaque territoire ainsi délimité, » sont supprimés ;

4° bis (nouveau) L'avant-dernier alinéa est supprimé ;

Commenté [CAE11]: [CE67](#)

5° À la fin du dernier alinéa, les mots : « cette expérimentation » sont remplacés par les mots : « ce dispositif » ;

B. – Le III est ainsi modifié :

1° Le A est ainsi modifié :

a) (Supprimé) À la première phrase du premier alinéa, le mot : « arrêté » est remplacé par le mot : « encadrement » ;

Commenté [CAE12]: [CE64](#)

b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Toute action en diminution de loyer est prescrite dans les conditions prévues à l'article 7-1 de la même loi et au plus tard un an après la résiliation ou la fin du dernier contrat de location. La saisine de la commission départementale de conciliation a un effet suspensif jusqu'à la réception de l'avis de celle-ci. Pour toute action en diminution de loyer, le délai de prescription prévu à l'article 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est porté à un an à compter de la résiliation du bail. Dans ce cadre, la saisine de la commission départementale de conciliation a un effet suspensif. » ;

Commenté [CAE13]: [CE68](#)

c) Le second alinéa est ainsi modifié :

– après le mot : « précitée », sont insérés les mots : « ou d'activité consistant à fournir un logement s'apparentant à une location meublée au sens du titre I^{er} bis de la même loi et donnant accès à des espaces partagés ~~et~~ ou à des services réservés aux seuls titulaires d'un tel contrat de location et dont la définition est précisée par décret » ;

Commenté [CAE14]: [CE61](#)

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Le propriétaire communique au colocataire qui en fait la demande le montant des loyers perçus de la part

Commenté [CAE15]: [CE69](#)

de l'ensemble des colocataires et, le cas échéant, une copie du contrat unique. Le contrat de bail précise le détail du montant du loyer au regard du nombre de colocataires.» ;

d) (nouveau) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les professionnels mentionnés au II de l'article 5 de la loi n° 89-46 du 6 juillet 1989 précitée informent les propriétaires qui les mandatent pour la mise en location d'un logement du niveau des loyers de référence qui s'appliquent à ce logement. » ;

2° Le B est ainsi modifié :

aa) (nouveau) Au premier alinéa, après le mot : « caractéristiques », sont insérés les mots : « propres et objectives » ;

Commenté [CAE16]: [CE46](#)

a) Après le quatrième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Des surfaces, autres que celles mentionnées au troisième alinéa du I, peuvent donner droit à l'application d'un complément de loyer. Un décret fixe le coefficient correcteur définissant la valeur de ces surfaces en fonction de leur nature.

« Le complément de loyer ne peut excéder 20 % du montant du loyer de référence majoré.

« Le montant du complément de loyer est précisé dans les annonces relatives à la mise en location d'un logement définies à l'article 2-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. » ;

a bis) (nouveau) Le cinquième alinéa est ainsi modifié :

– après le mot : « vis-à-vis », sont insérés les mots : « dans la pièce principale » ;

– à la fin, les mots : « une mauvaise exposition de la pièce principale » sont remplacés par les mots : « une surface habitable égale ou inférieure à 14 mètres carrés » ;

Commenté [CAE17]: [CE73](#), [CE45](#)

b) Au sixième alinéa, les mots : « dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour » sont remplacés par le mot : « peut » ;

c) La première phrase de l'avant-dernier alinéa est ainsi modifiée :

– les mots : « dispose d’un délai de trois mois » sont supprimés ;

– le mot : « pour » est remplacé par le mot : « peut » ;

d) (nouveau) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les professionnels mentionnés au II de l’article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée informent les propriétaires qui les mandatent pour la mise en location d’un logement des obligations prévues au présent B. » ;

B bis (nouveau). – Le dernier alinéa du IV est supprimé ;

Commenté [CAE18]: [CE31](#)

B ter. (nouveau). – Le VI est ainsi modifié :

Commenté [CAE19]: [CE74](#)

1° Au premier alinéa, après la première occurrence du mot : « contrat », sont insérés les mots : « ou de sa reconduction tacite » ;

2° À la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « contrat », sont insérés les mots : « ou de sa reconduction tacite » ;

C. – Le VII est ainsi modifié :

1° A (nouveau) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « dispositions du A » sont remplacés par les mots : « A et B » ;

Commenté [CAE20]: [CE75](#)

1° La première phrase du deuxième alinéa est ainsi modifiée :

a) Le montant : « 5 000 € » est remplacé par le montant : « 10 000 € » ;

b) Le montant : « 15 000 € » est remplacé par le montant : « 30 000 € » ;

2° Le première phrase du dernier alinéa est ainsi modifié :

~~a) La première phrase est ainsi modifiée :~~

~~– le mot : « arrêté » est remplacé par le mot : « encadrement » ;~~

Commenté [CAE21]: [CE64](#)

~~a)– Après le mot : « habitat, », sont insérés les mots : « aux maires, » ;~~

~~b)– Les mots : « au maire de Paris, » sont supprimés ;~~

~~b) À la deuxième phrase, le mot : « arrêté » est remplacé par le mot : « encadrement » ;~~

Commenté [CAE22]: [CE64](#)

3° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le produit des amendes prévues au deuxième alinéa du présent VII est intégralement versé à la commune, à la métropole ou à l'établissement public de coopération intercommunale ~~qui s'est vu déléguer les~~ délégataires des attributions du représentant de l'État en application de l'avant-dernier alinéa du présent VII. » ;

Commenté [CAE23]: [CE65](#)

D. – Sont ajoutés des IX et X ainsi rédigés :

« IX. – Le présent article demeure applicable dans sa rédaction antérieure à la loi n° du [pour] retrouver la confiance et l'équilibre dans les rapports locatifs pour les collectivités sur le territoire desquelles l'encadrement des loyers prévu au présent article est en vigueur à la promulgation de la même loi, jusqu'à ce qu'elles délibèrent en attribution du I du présent article. ~~Les collectivités sur le territoire desquelles l'encadrement des loyers prévu au présent article est en vigueur à la date de promulgation de la loi n° du — pour retrouver la confiance et l'équilibre dans les rapports locatifs en application du présent article dans sa rédaction antérieure à la loi précitée continuent de bénéficier de son application selon les mêmes modalités jusqu'à ce qu'elles délibèrent en application du I du présent article, et au plus tard jusqu'au 1^{er} juillet 2~~

Commenté [CAE24]: [CE76](#)

« X (nouveau). – Cinq ans après la promulgation de la loi n° du précitée, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation du dispositif. »

Article 2

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° Le I de l'article 15 est ainsi modifié :

a) Le sixième alinéa est complété par trois phrases ainsi rédigées :

« L'ancien locataire peut, entre trois et six mois après l'expiration de son titre d'occupation, demander au bailleur la communication de tout élément probant de nature à établir la réalité de la vente, du projet de vente, de la mise en vente effective du logement ou de sa reprise. Le bailleur lui transmet ces éléments dans un délai de trente jours à compter de la réception de sa demande. Faute de transmission dans le délai imparti, le locataire peut saisir la juridiction compétente aux fins de vérifier le caractère réel et sérieux du congé. » ;

b) (Supprimé)

2° Le I de l'article 25-8 est ainsi modifié :

a) Le sixième alinéa est complété par trois phrases ainsi rédigées :

« En cas de congé pour vente ou pour reprise, l'ancien locataire peut, entre trois et six mois après l'expiration de son titre d'occupation, demander au bailleur communication de tout élément probant de nature à établir la réalité de la vente, du projet de vente, de la mise en vente effective du logement ou de sa reprise. Le bailleur lui transmet ces éléments dans un délai de trente jours à compter de la réception de sa demande. Faute de transmission dans le délai imparti, le locataire peut saisir la juridiction compétente aux fins de vérifier le caractère réel et sérieux du congé. » ;

Commenté [CAE25]: [CE77](#)

b) (Supprimé)

~~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° ~~Le I de l'article 15 est ainsi modifié :~~

~~a) Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « La preuve de la justification du motif du congé doit être apportée par le propriétaire. » ;~~

~~b) Après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :~~

~~« Lorsque le locataire a initié une procédure de contestation du loyer dans les conditions prévues au III de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, douze mois avant l'échéance de son bail, la possibilité pour le bailleur de donner congé est suspendue. » ;~~

2° ~~Le I de l'article 25-8 est ainsi modifié :~~

~~a) Après le cinquième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :~~

~~« Lorsque le locataire a initié une procédure de contestation du loyer dans les conditions prévues au III de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, six mois avant l'échéance de son bail, la possibilité pour le bailleur de donner congé est suspendue. » ;~~

~~b) Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « La preuve de la justification du motif du congé doit être apportée par le propriétaire. »~~

Article 3

I. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

II(*nouveau*). – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.