

N° 217

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2025-2026

Enregistré à la Présidence du Sénat le 12 décembre 2020

PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

pour retrouver la confiance et l'équilibre dans les rapports locatifs,

TRANSMISE PAR

MME LA PRÉSIDENTE DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

À

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

*Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle
d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)*

L'Assemblée nationale a adopté la proposition de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Assemblée nationale (17^e législature) : 2039, 2197 et T.A. 196.

Article 1^{er}

- ① 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 :
- ② A. – Le I est ainsi modifié :
- ③ 1^o Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ④ 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 » ;
- ⑤ b) Les mots : « demander qu' » sont remplacés par les mots : « mettre en œuvre » ;
- ⑥ c) À la fin, les mots : « soit mis en place » sont supprimés ;
- ⑦ d) Sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées : « Ce dispositif peut porter sur tout ou partie du territoire de la collectivité ou de l'établissement. La mise en place du dispositif dans une commune est subordonnée à l'avis conforme du conseil municipal de cette dernière. » ;
- ⑧ 2^o Après le même premier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑨ « Les communes peuvent également délibérer en vue de la mise en œuvre de ce dispositif. 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 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 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.
- ⑩ « Le dispositif d'encadrement des loyers peut également être mis en place dans les communes dont toutes les communes limitrophes sont soumises au dispositif. » ;

- ⑪ 3° Les deuxième à sixième alinéas sont supprimés ;
- ⑫ 4° Au début du septième alinéa, les mots : « Pour chaque territoire ainsi délimité, » sont supprimés ;
- ⑬ 4° *bis (nouveau)* L'avant-dernier alinéa est supprimé ;
- ⑭ 5° À la fin du dernier alinéa, les mots : « cette expérimentation » sont remplacés par les mots : « ce dispositif » ;
- ⑮ B. – Le III est ainsi modifié :
- ⑯ 1° Le A est ainsi modifié :
- ⑰ a et b) (*Supprimés*)
- ⑱ c) Le second alinéa est ainsi modifié :
- ⑲ – 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 ou à des services réservés aux seuls titulaires d'un tel contrat de location, dont la définition est précisée par décret » ;
- ⑳ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Le propriétaire communique au colocataire qui en fait la demande le montant des loyers perçus de la part de l'ensemble des colocataires et, le cas échéant, une copie du contrat unique. » ;
- ㉑ d) (*nouveau*) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ㉒ « 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 du niveau des loyers de référence qui s'appliquent à ce logement. » ;
- ㉓ 2° Le B est ainsi modifié :
- ㉔ aa) (*nouveau*) Au premier alinéa, après le mot : « caractéristiques », sont insérés les mots : « propres et objectives » ;
- ㉕ ab) (*nouveau*) Le deuxième alinéa est complété par les mots : « et dans l'annonce relative à la mise en location du logement » ;
- ㉖ a) Après le quatrième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

- ㉗ « Le complément de loyer ne peut excéder 20 % du montant du loyer de référence majoré.
- ㉘ « 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. » ;
- ㉙ *a bis*) (*nouveau*) Le cinquième alinéa est ainsi modifié :
- ㉚ – après le mot : « vis-à-vis », sont insérés les mots : « dans la pièce principale » ;
- ㉛ – 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 » ;
- ㉜ *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 » ;
- ㉝ *c)* La première phrase de l'avant-dernier alinéa est ainsi modifiée :
- ㉞ – les mots : « dispose d'un délai de trois mois » sont supprimés ;
- ㉟ – le mot : « pour » est remplacé par le mot : « peut » ;
- ㉠ *d)* (*nouveau*) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ㉡ « 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.
- ㉢ « Lorsque le représentant de l'État dans le département constate qu'un logement constitue la résidence principale du locataire bien que le bail ne respecte pas la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il peut mettre le bailleur en demeure de, dans un délai de deux mois, d'une part, mettre le contrat en conformité avec le présent article et, d'autre part, procéder à la restitution des éventuels loyers trop perçus, même en l'absence de requalification du bail par le juge. » ;
- ㉣ *B bis* (*nouveau*). – Le dernier alinéa du IV est supprimé ;
- ㉤ *B ter* (*nouveau*). – Le VI est ainsi modifié :
- ㉥ 1° Au premier alinéa, après la première occurrence du mot : « contrat », sont insérés les mots : « ou de sa reconduction tacite » ;

④2° À la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « contrat », sont insérés les mots : « ou de sa reconduction tacite » ;

④3° C. – Le VII est ainsi modifié :

④4° 1° A (*nouveau*) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « dispositions du A » sont remplacés par les mots : « A et B » ;

④5° 1° La première phrase du deuxième alinéa est ainsi modifiée :

④6° a) Le montant : « 5 000 € » est remplacé par le montant : « 10 000 € » ;

④7° b) Le montant : « 15 000 € » est remplacé par le montant : « 30 000 € » ;

④8° 2° La première phrase du dernier alinéa est ainsi modifiée :

④9° a) Après le mot : « habitat, », sont insérés les mots : « aux maires, » ;

⑤0° b) Les mots : « au maire de Paris, » sont supprimés ;

⑤1° 3° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

⑤2° « 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 délégataire des attributions du représentant de l'État en application de l'avant-dernier alinéa du présent VII. » ;

⑤3° D. – Sont ajoutés des IX et X ainsi rédigés :

⑤4° « 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 dans 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 application du I du présent article.

⑤5° « 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 1^{er} bis (*nouveau*)

① La première phrase du dernier alinéa du II de l'article 5 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 est ainsi modifiée :

- ② 1° Le montant : « 5 000 € » est remplacé par le montant : « 10 000 € » ;
- ③ 2° Le montant : « 15 000 € » est remplacé par le montant : « 30 000 € ».

Article 1^{er} ter (*nouveau*)

- ① Avant le dernier alinéa du II de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 précitée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Dans les secteurs géographiques où le niveau de loyer médian est supérieur de 10 % au niveau du loyer médian de l'agglomération pour les mêmes catégories de logements, le loyer de référence majoré est au plus supérieur de 10 % au loyer de référence. »

Article 2

- ① La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° Le I de l'article 15 est ainsi modifié :
 - ③ a) Le sixième alinéa est complété par deux 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 la demande. » ;
 - ④ b) (*Supprimé*)
- ⑤ 2° Le I de l'article 25-8 est ainsi modifié :
 - ⑥ a) Le sixième alinéa est complété par deux 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 la demande. » ;
 - ⑦ b) (*Supprimé*)

Article 2 bis (*nouveau*)

- ① Après le deuxième alinéa du I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, la révision du loyer intervient uniquement sur le loyer de base. »

Article 3

- ① 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.
- ② 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.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 11 décembre 2025.

*La Présidente,
Signé : YAËL BRAUN-PIVET*