

DECLARATION DU SAF

Le SAF analyse ici la réécriture de la loi ALUR et de la loi de 1989 modifiée, hâtivement conduite au travers de l'article 25, et qui remet en cause des éléments introduits par la loi ALUR.

Si quelques clarifications sur l'extension aux meublés de règles générales ou à une formulation de l'article 24 sont convenables, le point principal de l'article 25 -I est bien de diminuer les règles de protection des congés, comme si la « mobilité forcée » des locataires devait être encouragée, lors que la propriété, miroir de stabilité familiale, est en fait hors de portée des ménages en zone tendue :

- Suppression de l'article 11-2, alors qu'on sait que les mises en copropriété se traduisent en zones tendues par le passage brutal de 0% de congés à 100% de congés dans des immeubles antérieurement en mono-propriété locative.

- Réécriture restrictive de mesures de limitation des congés (article 15) en cas d'achat occupé : cette distinction est pourtant juridiquement très pertinente. Le bailleur, en règle générale celui qui donne bail et prend le risque locatif d'offrir un logement, peut connaître des difficultés imprévues susceptible de conduire à un changement des objectifs de gestion locative... Le juge pourra examiner, après investigations, si les circonstances constituent un motif sérieux et légitime de « non reconduction du bail et donc d'une expulsion d'une famille locataire. L'acheteur d'un bien occupé, et qui va bénéficier d'une plus-value spéculative de la libération des lieux, n'a clairement pas la même légitimité qu'un vrai bailleur, qui a donné à bail.

LE PRINCIPE D'INTERDICTION DU CONGE AVANT UN RENOUVELLEMENT DE BAIL EST A MAINTENIR.

L'argumentaire économique avancé par Madame Pinel et Monsieur Macron est parfaitement inadapté : loin de favoriser l'investissement des bailleurs institutionnels, les mesures proposées sont uniquement favorables, aux opérateurs marchands de biens et autres acteurs de l'éviction spéculative.

Sur la réécriture de la période transitoire :

Le SM et le SAF avaient alerté dès le mois de mai le Gouvernement de la nécessité de clarifier l'interprétation de l'article 14 de la loi ALUR, les bailleurs essayant de refuser le principe général d'application immédiate des dispositions d'ordre public de protection contre les ruptures des contrats de location

MAIS, si le projet de loi MACRON ne veut pas rajouter la confusion à la confusion, il faut que la clarification des effets immédiats des modifications des articles relatifs à la reconduction des baux ou aux congés (articles 11-2 et article 15) comme à la clause résolutoire (article 24) soient l'objet d'un nouveau article 14bis, séparé de l'article 14 actuel de la loi ALUR, et à valeur interprétative : c'est la SEULE SOLUTION qui permette à la fois la clarification et l'unification des régimes juridiques, que le Gouvernement affirme vouloir rechercher.

Si le Gouvernement veut aussi en profiter pour modifier la liste des articles ayant application immédiate en cours des baux et réaffirmer à juste titre que les reconductions de baux sont nécessairement concernés (conformément à la jurisprudence constante de la cour de cassation, il faut que ces modifications apparaissent comme des modifications de l'article 14 de la loi ALUR.

Nouvel Article 14bis de la loi ALUR

Les dispositions de l'article 14 ne visent que les clauses contractuelles des contrats de location en cours lors de la promulgation de la loi, et de ce fait, le 2e et 3 e alinéa ne citent que les articles dont l'application immédiate est de nature à s'imposer à l'encontre de dispositions contractuelles antérieures.

A l'inverse, toute les contestations relatives à une rupture des relations contractuelles, qu'il s'agisse du jeu de la clause résolutoire et de la résolution judiciaire visées par l'article 24 notamment pour défaut de paiement, ou de la délivrance des congés visé par l'article 15, ou d'une prorogation de bail résultant de l'article 11-2, ne relèvent pas des dispositions contractuelles antérieures et ne sont donc pas visés par l'article 14 : conformément aux principes posés par les article 1, 2 et 6 du Code civil, les nouvelles dispositions de loi de 1989 dans ce domaine sont applicables, aux baux en cours.