

Chaynesse KHIROUNI
Députée de Meurthe-et-Moselle

Monsieur Guy GRANDGIRARD
Président de l'Association de Défense
des Consommateurs de Lorraine
3-5 rue Guerrier de Dumast
54000 NANCY

Nancy, le 17 mai 2017

Monsieur le Président,

Par courrier, vous aviez souhaité porter à ma connaissance les difficultés entourant actuellement la réalisation des états-des lieux dématérialisés des logements loués et je vous en remercie.

Sensible à cette question, j'avais décidé d'interpeler Madame la Ministre du Logement et de l'Habitat durable par courrier, début décembre 2016. Cette question étant restée sans réponse à ce jour, j'avais pris l'initiative d'interpeler à nouveau Madame la Ministre en lui posant une question écrite en février de cette année.

Cette dernière n'a pas encore reçu de réponse au Journal Officiel. Néanmoins, pour votre parfaite information, je vous prie de trouver, ci-joint, une copie du courrier qu'elle m'a adressé en réponse à mes sollicitations, sur ce sujet et sur d'autres.

Restant à votre écoute, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Bien sincèrement,



Chaynesse KHIROUNI
Députée de Meurthe-et-Moselle



MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

La ministre

Paris, le

05 MAI 2017

D17007799

Madame la Députée,

Par plusieurs courriers, vous avez attiré mon attention sur trois sujets distincts. Je tiens à vous apporter les réponses en ma possession sur ces différentes problématiques sur lesquelles vous avez été alertée dans le cadre de votre mandat.

Pour ce qui concerne les difficultés liées aux amortissements Censi-Bouvard, si ce dispositif a permis la production d'une offre de résidences de tourisme, pour étudiants ou personnes âgées, son développement a en effet pu conduire à des situations délicates pour les investisseurs. Ce constat a conduit le Gouvernement, lors du dernier projet de lois de finances, à réduire le champ du Censi-Bouvard et à en exclure les résidences de tourisme en-dehors de leur réhabilitation. Cela permettra à l'avenir d'éviter des montages mettant en difficulté les investisseurs de bonne foi se retrouvant dans une position de fragilité. La nouvelle législature sera certainement l'occasion de travailler avec l'ensemble des acteurs du secteur à une évolution plus en profondeur de ce mécanisme d'allègement fiscal après une évaluation fine des différentes situations.

Concernant la fixation du seuil de recours à un architecte pour les permis d'aménager, après concertation avec les différentes professions concernées, celui-ci a été fixé à 2 500 m² par le décret n°2017-252 du 27 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement, venant en application de l'article 81 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Les dispositions de ce décret s'appliquent aux demandes de permis d'aménager déposées à compter du 1^{er} mai 2017.

Enfin, vous m'interrogez sur les conditions relatives à la dématérialisation lors de l'établissement de l'état des lieux en matière de location de résidence principale. En effet, afin de sécuriser les relations entre bailleurs et locataires et diminuer les risques de conflictualité lors de la restitution du logement par le locataire, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié l'article relatif à l'état des lieux 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. Par un décret n° 2016-382 du 30 mars 2016, les modalités d'établissement de l'état des lieux ont donc été précisées. Ce texte, qui concerne aussi bien les locations vides que meublées, est entré en vigueur à compter du 1^{er} juin 2016. L'article 3 de ce décret précise que la forme du document doit permettre la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux. Ainsi, l'état des lieux peut être réalisé sous la forme d'un document unique ou de deux documents distincts ayant une présentation similaire.

Madame Chaynesse KHIROUNI
Députée de Meurthe-et-Moselle
126 rue de l'Université
75355 PARIS SP 07

Par ailleurs, l'état des lieux, qui peut être établi sur support papier ou sous forme électronique, doit être remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de sa signature.

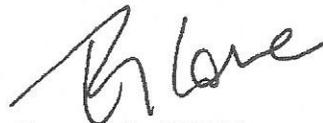
Cette remise de l'état des lieux au moment de la signature vise à remédier aux difficultés liées à la pratique de l'état des lieux sur support électronique et de lever les doutes quant à l'intégrité d'un document transmis par courrier électronique plusieurs jours après la signature par stylet sur un support numérique.

Le décret précité encadre l'usage des procédés dématérialisés, il ne permet pas d'imposer le procédé dématérialisé si le locataire ne le souhaite pas.

En cas d'utilisation des procédés dématérialisés, les professionnels de l'immobilier, en charge de la réalisation de ces actes, ou le bailleur, s'il réalise lui-même l'état des lieux, doivent être en mesure de répondre aux prescriptions réglementaires et donc de pouvoir remettre en main propre l'état des lieux au moment de sa signature si par exemple la personne ne dispose pas d'adresse mail lui permettant de recevoir son exemplaire.

Dès lors, s'il me semble indispensable de donner aux parties l'assurance de vérifier le contenu de l'état des lieux au moment de sa signature et d'en avoir immédiatement un exemplaire papier ou dématérialisé comme le prévoit le décret précité, il ne m'apparaît pas, en revanche, opportun d'imposer l'usage systématique d'une imprimante portable et, par conséquent de laisser aux parties le choix d'éditer ou non ce document.

Je vous prie de croire, Madame la Députée, à l'assurance de ma meilleure considération.



Emmanuelle COSSE