

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1974-1975

Rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 20 décembre 1974.

Enregistré à la Présidence du Sénat le 28 février 1975.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), sur le projet de loi relatif à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation,

Par M. André MIGNOT,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président ; Marcel Champeix, Baudouin de Hauteclocque, Jean Sauvage, Jean Auburtin, vice-présidents ; Louis Namy, Jacques Pelletier, Louis Virapoullé, secrétaires ; Jean Bac, René Ballayer, Roger Boileau, Pierre Bouneau, Philippe de Bourgoing, Pierre Carous, Félix Ciccolini, Charles de Cuttoli, Etienne Dailly, Jacques Eberhard, Yves Estève, Henri Fréville, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Jean-Marie Girault, Paul Guillard, Léopold Heder, Pierre Jourdan, Fernand Lefort, Pierre Marcihacy, André Mignot, Jean Nayrou, Marcel Nuninger, Guy Petit, Hubert Peyou, Maurice Pic, Paul Pillet, Pierre Schiélé, Edgar Tailhades, Jacques Thyraud.

Voir le numéro :

Sénat : 157 (1973-1974).

Logement. — Baux de locaux d'habitation - Hygiène - Expropriation - Expulsion.

Mesdames, Messieurs,

Comment tout à la fois mieux protéger les occupants des locaux d'habitation, et tout particulièrement les locataires, et en même temps encourager les propriétaires à procéder aux travaux nécessaires à l'amélioration de l'habitat et à l'entretien du patrimoine immobilier, tel est le difficile problème auquel, depuis de nombreuses années, se heurtent les Pouvoirs publics, et qui justifie aujourd'hui l'examen de ce projet de loi déposé en première lecture sur le bureau de votre assemblée.

I. — Evolution de la législation relative à la protection des occupants de locaux d'habitation.

La grave crise du logement qui sévit au lendemain de la seconde guerre mondiale rendit obligatoires le renforcement et la remise en ordre de la législation protectrice des locataires qui était apparue dès 1918 : *droit au maintien dans les lieux* du locataire à la fin du bail, tempéré par un *droit de reprise* du propriétaire dans des cas exceptionnels, et règle contraignante de fixation du loyer en tenant compte de la *surface louée corrigée* par diverses pondérations concernant la situation de l'immeuble, son degré de confort et son état d'entretien, voilà rapidement résumé le mécanisme complexe, profondément dérogoratoire au droit commun et au principe de la liberté contractuelle, qui fut mis en place par la loi du 1^{er} septembre 1948.

Ce texte, bien que ne s'appliquant que dans certaines communes et qu'aux appartements construits avant 1948, et devant avoir, dans l'esprit de ses rédacteurs, une portée provisoire, régit encore aujourd'hui une part importante du secteur locatif, ce qui n'est pas sans présenter de nombreux inconvénients.

La coexistence de deux secteurs locatifs — l'un taxé, l'autre libre — est génératrice de graves inégalités, le plus souvent au détriment des jeunes, obligés de se loger dans des appartements de construction récente dont le loyer est libre et donc beaucoup plus élevé, tandis que des personnes aux revenus parfois importants bénéficient, dans des appartements anciens, d'une véritable « rente de situation ». Quant aux propriétaires, contraints de louer à un prix

très inférieur au service rendu, ils ne sont guère incités à entreprendre des travaux d'entretien ou d'amélioration de leurs immeubles.

C'est pourquoi les Pouvoirs publics s'efforcent, depuis plusieurs années, de réduire progressivement le champ d'application de cette loi de 1948 tout en majorant peu à peu le prix des loyers qu'elle régit. Ce fut, par exemple, l'objet de la loi n° 70-598 du 9 juillet 1970.

Dès 1963, le législateur, en introduisant dans la loi du 1^{er} septembre 1948, un article 3 *quinquies* (nouveau), avait permis de faire sortir du champ d'application de la loi les locaux répondant à certaines conditions de confort et avait accru de ce fait la portée des articles 11 et 12 de ladite loi qui rendent inopposable le droit au maintien dans les lieux lorsque la reprise est justifiée par la volonté de démolir pour reconstruire un immeuble plus grand ou d'effectuer des travaux de surélévation ou d'addition de construction.

Cette évolution s'inscrit dans le cadre de la politique d'encouragement à l'amélioration de l'habitat, définie par le VI^e Plan et marquée notamment par l'adoption de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat et par la substitution, en application de la loi financière rectificative du 31 décembre 1970, de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat à l'ancien Fonds national d'amélioration de l'habitat.

Il serait vain, en effet, d'attendre des seules constructions neuves la solution à la crise du logement, dès lors que le parc immobilier comprend 26 % de logements antérieurs à 1971, 70 % antérieurs à 1948 et que seulement 40 % disposent des « éléments de confort minimum ».

II. — La situation actuelle et les principales dispositions du projet de loi.

Pour nécessaire et urgente qu'elle soit, cette politique, cependant, ne doit pas se faire au détriment des occupants des locaux d'habitation et notamment des locataires protégés par les dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Or, la rareté des terrains constructibles et la pression de la spéculation foncière ont incité des propriétaires et des promoteurs peu scrupuleux à exercer sur des locataires d'immeubles devant être détruits ou restaurés des pressions abusives, voire de véritables menaces, afin de leur faire évacuer les lieux au plus vite et renoncer à leurs droits.

Mal informées, le plus souvent âgées ou de condition modeste, ces personnes ont, dans de nombreux cas, cédé à ces mesures d'intimidation et ont été contraintes de chercher à se reloger dans de lointaines banlieues au détriment, non seulement de leurs conditions et de leurs habitudes de vie, mais aussi de l'équilibre social du quartier ou du centre-ville qu'elles occupaient.

Ce problème a pris récemment une telle importance qu'au mois de janvier 1974 le Préfet de Paris avait jugé nécessaire de mettre les personnes âgées en garde contre « les regrettables pressions qui seraient exercées sur les occupants d'appartements anciens pour obtenir leur départ, en invoquant la démolition future d'un immeuble ou l'exécution d'importants travaux susceptibles de les rendre habitables ».

Malheureusement, ce conseil n'a pas été entendu et la presse a, tout récemment encore, fait état de ces pratiques condamnables.

Il est donc urgent de mettre un terme à une telle situation. Pour ce faire, il importe moins de modifier les garanties dont disposent les locataires d'appartements anciens en vertu de la loi du 1^{er} septembre 1948 que de leur assurer une meilleure connaissance de ces garanties et une meilleure information sur leurs droits, de leur donner la possibilité de revenir, pendant un certain délai, sur des décisions acquises, d'améliorer les conditions du relogement des personnes ayant quitté leur appartement, et, enfin, d'empêcher le transfert du marché locatif au marché immobilier et la mise en copropriété d'immeubles ne répondant pas à des conditions minimales de sécurité et de salubrité.

Telles sont les principales dispositions du projet de loi qui vous est aujourd'hui soumis et qui, s'il est adopté, aura entre autres conséquences d'apporter à la loi du 1^{er} septembre 1948 sa trente-sixième modification.

III. — Examen en commission.

Votre commission a approuvé l'esprit de ce projet de loi et en a adopté les principales dispositions.

Elle a cependant adopté un certain nombre d'amendements tendant, notamment, à mieux distinguer ce qui concerne les locaux régis par la loi du 1^{er} septembre 1948 de ce qui vise les locaux soumis au droit commun et à supprimer certaines dispositions risquant, par leur complexité, d'entraîner des difficultés d'application ou ne se justifiant pas.

Ainsi, a-t-elle substitué à l'obligation faite au congé délivré au locataire évincé de comporter en annexe une notice précisant ses effets et conforme à un modèle fixé par arrêté ministériel, la nécessité pour ce congé de préciser qu' « il ne comporte pas en lui-même obligation d'avoir à quitter effectivement les lieux ».

De même, à l'article 3, ont été supprimées les limites géographiques dans lesquelles, selon le projet de loi, le local proposé en remplacement aurait dû être situé. La jurisprudence actuelle rendue en application de la loi du 1^{er} septembre 1948 a paru, en effet, mieux protéger les intérêts du locataire que de telles contraintes.

La commission a, en outre, estimé, à l'article 7 du projet de loi, qu'il était critiquable de frapper de nullité la vente d'appartements ne satisfaisant pas à des normes de sécurité et de salubrité fixées par décret. Il est, en effet, extrêmement difficile de s'assurer, lors de la vente d'un appartement, que celui-ci est conforme à de telles normes et de nombreuses ventes auraient risqué d'être annulées rétroactivement.

La portée de ces amendements proposés par votre commission apparaîtra mieux à l'occasion de l'examen ci-après de chacun des articles.

EXAMEN DES ARTICLES

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

CHAPITRE I^{er}

Du maintien dans les lieux.

Art. 4. — Les occupants de bonne foi des locaux définis à l'article 1^{er} bénéficient, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux loués, aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions de la présente loi, quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux.

Sont réputés de bonne foi les locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux, à l'expiration de leur contrat, ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière, d'une cession régulière d'un bail antérieur, d'un échange opéré dans les conditions légales, exécutent leurs obligations.

Article premier.

Entre le deuxième et le troisième alinéa de l'article 4 modifié de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, il est inséré les dispositions suivantes :

« Le congé délivré à l'une des personnes ci-dessus visées et de nature à entraîner l'application des dispositions qui précèdent, doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des deux alinéas précédents et comporter en annexe une notice précisant ses effets à l'égard du locataire et conforme au modèle fixé par arrêté interministériel. »

Le fait pour le locataire ou l'occupant d'un local à usage professionnel d'exercer son activité, soit en collaboration avec d'autres personnes exerçant une profession libérale dans les conditions prévues par les règles

Article premier.

Alinéa sans changement.

« Le congé...

... et préciser qu' « il ne comporte pas en lui-même obligation d'avoir à quitter effectivement les lieux ». »

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

régissant leurs professions, soit au sein d'une société constituée conformément à la loi n° 66-879 du 29 novembre 1966 ne peut être considéré en lui-même comme une infraction aux clauses du bail.

En cas de location partielle ou de sous-location partielle, le droit au maintien dans les lieux n'est opposable ni au propriétaire, ni au locataire ou occupant principal, lorsque les locaux occupés forment, avec l'ensemble des lieux, un tout indivisible, ou lorsqu'il s'agit de pièces constituant l'accessoire du local habité par le propriétaire, le locataire ou l'occupant principal.

Observations. — L'adjonction proposée par le projet de loi à l'article 4 de la loi de 1948 tend à permettre à celui qui reçoit congé de mieux en connaître l'effet et, notamment, de savoir quels sont les droits qu'il conserve.

Cet article 4 prévoit que l'occupant de bonne foi bénéficie de plein droit, aux clauses et conditions du contrat primitif, du maintien en possession dans les lieux loués. C'est dans cette situation que se trouve le locataire qui était titulaire d'un contrat de location et qui reçoit un congé. Or, s'il arrive que l'acte qui est délivré précise que le congé a simplement pour effet de faire passer le locataire à la qualité de maintenu en possession, il n'y a aucune obligation pour celui qui délivre le congé de le faire et c'est pourquoi, bien souvent, l'intéressé croit qu'il doit vider les lieux et risque d'être expulsé.

Le projet de loi prévoit donc, à juste titre, que le congé devra, à peine de nullité, reproduire les dispositions des deux alinéas de l'article 4, qui apportent de telles précisions et qui, en outre, précisent la notion d'occupants de bonne foi. Votre commission approuve ces modifications.

Le projet de loi ajoute qu'en annexe du congé devra être jointe une notice précisant les effets de ce congé à l'égard du locataire et renvoie à un arrêté interministériel le soin de fixer le modèle de cette annexe. Cette proposition est à la fois inutile puisque les effets du congé sont déjà précisés par la reproduction des deux premiers alinéas de l'article 4, et discutable parce qu'elle complique sérieusement la rédaction de l'acte en y ajoutant une annexe qui risque de ne

pas être souvent conforme au modèle fixé par l'arrêté interministériel dont l'interprétation peut prêter à confusion. C'est pourquoi votre commission vous propose de substituer à ces dispositions contestables, la simple obligation, pour le congé, de préciser qu'il ne comporte pas en lui-même l'obligation d'avoir à quitter effectivement les lieux.

Tel est l'objet de l'amendement qui vous est proposé à cet article.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Art. 11. — Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui aura obtenu du Ministre de l'Équipement et du Logement ou de son délégué l'autorisation de démolir un immeuble pour construire un autre immeuble d'une surface habitable supérieure et contenant plus de logements que l'immeuble détruit.

Le propriétaire devra donner un préavis de six mois à chacun des occupants pour vider les lieux.

Il devra, en outre, commencer les travaux de reconstruction dans les trois mois du départ du dernier occupant.

Les locaux ainsi rendus disponibles ne pourront en aucun cas être réoccupés avant le début des travaux.

Art 12. — Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui, avec l'autorisation préalable du Ministre de l'Équipement et du Logement ou de son délégué, effectue des travaux tels que surélévation ou addition de construction ayant pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble, et qui rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille.

Il en est de même lorsque le propriétaire effectue des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu à l'article 3 de la loi n° 62-903 du

Texte en vigueur.

4 août 1962 et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audit article.

Le propriétaire doit donner à chaque occupant un préavis de six mois pour quitter les lieux loués. Les travaux doivent être commencés dans les trois mois du départ du dernier occupant.

Texte du projet de loi.

(Voir article 5 ci-après.)

Propositions de la commission.

Article additionnel
premier bis (nouveau).

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 12 bis ainsi rédigé :

« Art. 12 bis. — Le local mis à la disposition des personnes évincées en application des articles 11 et 12 doit remplir des conditions d'hygiène normales ou au moins équivalentes à celles du local objet de la reprise et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités. »

Observations. — Cet article additionnel, que votre commission vous propose d'adopter, vise à insérer dans un article 12 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 les dispositions que le projet de loi, dans son article 5, proposait d'insérer dans un article 13 ter de ladite loi.

Il y a lieu, tout d'abord, de rappeler que les articles 11 et 12 de la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée, prévoient l'un et l'autre des exceptions au droit au maintien dans les lieux.

Dans le cadre de l'article 11, il s'agit d'un propriétaire qui a obtenu du Ministre de l'Équipement l'autorisation de démolir un immeuble pour en construire un autre, d'une surface supérieure et contenant plus de logements que l'immeuble démoli. Dans ce cas, le propriétaire doit donner un préavis de six mois aux occupants, et doit commencer les travaux de reconstruction dans les trois mois du départ du dernier occupant.

Dans le cadre de l'article 12, il s'agit d'une situation semblable : le propriétaire a obtenu l'autorisation d'effectuer des travaux de surélévation ou d'addition de construction, travaux qui rendent inhabitables les locaux pour lesquels il est donné congé de la même manière qu'en application de l'article 11 précité.

Les dispositions de l'article 5 du projet de loi, que votre commission vous propose de faire figurer dans un article premier *bis* (nouveau) insérant un article 12 *bis* dans la loi de 1848, tendent à préciser les conditions de relogement du locataire ou de l'occupant évincé en application de ces articles 11 et 12.

L'actuel article 13 précise déjà, il est vrai, que ces conditions sont celles prévues au premier alinéa de l'article 18 (1). Mais à cet article 13, qui concerne le droit de reprise en vue d'une occupation par le propriétaire lui-même, son conjoint, ses ascendants ou ses descendants insuffisamment logés, seules devraient être visées les conditions que doit remplir le local mis à la disposition de l'occupant évincé.

(1) Loi du 1^{er} septembre 1948 (art. 18). — Le droit au maintien dans les lieux cesse d'être opposable au propriétaire de nationalité française, qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants ou ses descendants ou par ceux de son conjoint, lorsqu'il met à la disposition du locataire ou de l'occupant un local en bon état d'habitation, remplissant des conditions d'hygiène normales ou au moins équivalentes à celles du local objet de la reprise et correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à ses possibilités.

« Le local offert peut être constitué par une partie du local faisant l'objet de la reprise après exécution éventuelle des travaux d'aménagement. »

Le propriétaire ne peut exercer le droit ouvert à l'alinéa 1^{er} que pour des locaux correspondant aux besoins personnels ou familiaux du bénéficiaire de la reprise et, le cas échéant, à ses besoins professionnels.

Le propriétaire qui veut bénéficier de la disposition ci-dessus doit prévenir par acte extrajudiciaire celui dont il se propose de reprendre le local ; ledit acte doit indiquer à peine de nullité :

- le nom et l'adresse du propriétaire du local offert ;
- l'emplacement de celui-ci ;
- le nombre de pièces qu'il comporte ;
- le degré de confort ;
- le loyer ;
- le délai à l'expiration duquel il veut effectuer la reprise et pendant lequel il peut être pris possession du local offert, délai qui ne peut être inférieur à trois mois s'il s'agit d'un occupant, ou au délai normal du congé s'il s'agit d'un locataire ;
- l'identité du bénéficiaire de la reprise ainsi que sa situation de famille et sa profession.

Si, dans le délai d'un mois à compter de la signification de l'acte extrajudiciaire, le locataire ou l'occupant donne son acceptation écrite à la proposition qui lui est faite, il doit remettre le local qu'il occupe à la disposition du propriétaire, au plus tard à la date fixée pour la reprise dans l'acte extrajudiciaire prévu à l'alinéa précédent.

Si, dans le même délai d'un mois, le locataire ou l'occupant refuse ou ne fait pas connaître sa décision, le propriétaire l'assigne, suivant la procédure prévue au chapitre V du présent titre, aux fins de nomination d'un expert.

Ledit expert, qui peut être saisi sur minute et avant enregistrement, a pour mission de visiter les locaux offerts, de dire s'ils remplissent les conditions d'hygiène prévues au premier alinéa et sont susceptibles de satisfaire aux besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels du locataire ou de l'occupant, de vérifier enfin si les possibilités de ce dernier lui permettent d'en supporter les charges.

Il doit déposer son rapport dans la quinzaine du jour où il a été saisi. Faute par lui de ce faire, il est de plein droit dessaisi et le juge doit pourvoir d'office à son remplacement par nouvelle ordonnance rendue dans les quarante-huit heures suivant l'expiration dudit délai.

Dans les quarante-huit heures qui suivent le dépôt de ce rapport, les parties en sont informées par le greffier par lettre recommandée avec accusé de réception, comportant convocation pour la plus prochaine audience utile.

Aussi, pour plus de clarté, votre commission vous propose-t-elle, plutôt que de faire référence à une partie de l'article 18, de reprendre, dans un article 12 *bis*, les conditions que doit remplir le local proposé.

En outre, par rapport aux dispositions de l'article 5 du projet de loi, la commission a supprimé les limites géographiques dans lesquelles devait être situé le local proposé. L'actuelle jurisprudence paraît, en effet, tout autant protectrice, sinon davantage, des intérêts des locataires évincés que le serait l'institution de telles contraintes géographiques.

Texte en vigueur.

Art. 13. — Les personnes évincées en application des articles 11 et 12 bénéficient, si elles ne sont pas relogées dans un local remplissant les conditions prévues au premier alinéa de l'article 18, du droit à réintégration dans un des locaux situés dans les immeubles ayant fait l'objet des travaux visés auxdits articles et peuvent s'y maintenir dans les conditions prévues par la présente loi.

Dès l'achèvement des travaux, le propriétaire devra, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte extrajudiciaire, les mettre en demeure de lui faire connaître, dans le délai d'un mois et dans la même forme, s'ils entendent user de ce droit. La notification devra mentionner, à peine de nullité, la forme et le délai de la réponse.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

**Article additionnel
premier *ter* (nouveau).**

Au premier alinéa de l'article 13 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948, remplacer les mots : « ... au premier alinéa de l'article 18... », par les mots : « ... à l'article 12 bis ci-dessus,... ».

*Observations. — En conséquence de la proposition faite précédemment à l'occasion de l'article additionnel premier *bis* nouveau, l'objet de cet article additionnel premier *ter* (nouveau), qu'il vous est proposé d'insérer dans le projet de loi, est simplement de modifier l'article 13 en supprimant la référence au premier alinéa de l'article 18 et en lui substituant la référence à l'article 12 *bis*.*

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

(Voir art. 4 ci-après.)

Article additionnel
premier *quater* (nouveau).

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 13 bis ainsi rédigé :

« Art. 13 bis. — Le congé délivré en application des articles 11 et 12 ci-dessus doit, à peine de nullité, indiquer les motifs pour lesquels il est donné et reproduire les dispositions des articles 12 bis et 13 ci-dessus. »

Observations. — Il vous est proposé par votre commission d'insérer dans la loi du 1^{er} septembre 1948 un article 13 bis qui est la reprise partielle des dispositions de l'article 4 du projet de loi qui vous est soumis.

La modification de l'emplacement de ces dispositions se justifie par la nécessité d'une certaine logique et d'une certaine continuité dans l'énumération des conditions d'application de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Quant au contenu de ce nouvel article, il vous est proposé de ne reprendre que partiellement les dispositions de l'article 4 du projet de loi. Celui-ci tend, comme l'article premier, à mieux éclairer le locataire sur ses droits. Aussi prévoit-il que le congé délivré en application des articles 11 et 12 doit, à peine de nullité, donner certaines précisions.

D'une part, ce congé doit indiquer les motifs pour lesquels il est donné, ce qu'approuve votre commission.

Mais, d'autre part, et toujours à peine de nullité, le projet de loi préconise d'annexer au congé une notice précisant ses effets et conformes à un modèle fixé par arrêté interministériel. Pour les mêmes raisons que celles exposées en ce qui concerne l'article premier, il est apparu qu'il était préférable d'éviter une telle notice et que le même résultat serait obtenu en obligeant l'auteur du congé à reproduire purement et simplement les dispositions des articles 12 bis et 13. Ceci permettra à l'occupant de connaître exactement l'étendue de ses droits, sans pour autant compliquer la forme du congé par l'adjonction d'une notice.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Art. 2.

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 12 bis ainsi rédigé :

« Art. 12 bis. — Toute convention entre le bailleur et le locataire ou l'occupant pour la mise en œuvre des dispositions des articles 11 et 12 ci-dessus ne peut être signée, à peine de nullité, qu'au terme d'un délai de trente jours après sa réception en projet.

« Le projet de convention est adressé au locataire ou à l'occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« Ce projet ainsi que la convention ultérieurement signée reproduisent l'un et l'autre en caractères très apparents, à peine de nullité de la convention, les dispositions du présent article. »

Art. 2.

Il est inséré...
... un article 13 ter ainsi rédigé :

« Art. 13 ter. — Toute convention entre le bailleur et le locataire ou l'occupant pour la mise en œuvre des dispositions des articles 11 à 13 ci-dessus... ».

(Le reste sans changement.)

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Observations. — Pour mieux garantir les droits du locataire ou de l'occupant et pour lui éviter d'être sous le coup d'une menace dont il ne connaîtrait pas les effets exacts, cet article innove en prévoyant, toujours dans le cadre des articles 11 et 12 de la loi de 1948, c'est-à-dire de la démolition d'immeubles ou de travaux de surélévation ou d'addition, qu'une convention devra être passée entre le bailleur et l'intéressé, et qu'elle ne pourra être signée qu'au terme d'un délai de trente jours de l'envoi au locataire ou à l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception, d'un projet de convention reproduisant ces dispositions.

Votre commission approuve pleinement cette initiative et la seule modification qu'elle vous propose d'apporter au texte est de pure forme puisqu'il s'agit simplement de modifier le numéro des articles visés en conséquence des amendements qui vous ont été précédemment proposées.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Art. 3.

Toute convention entre le bailleur et le locataire ou l'occupant de bonne foi de locaux d'habitation et tendant à la libération des lieux pour démolition et reconstruction d'un immeuble d'une surface habitable supérieure ou pour travaux ayant pour objet d'augmenter la surface d'habitation ou le confort de l'immeuble ne peut être signée, à peine de nullité, qu'au terme d'un délai de trente jours après sa réception en projet.

Le projet de convention est adressé au locataire ou à l'occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce projet, ainsi que la convention ultérieurement signée, reproduisent l'un et l'autre en caractères très apparents, à peine de nullité de la convention, les dispositions du présent article.

Art. 3.

Supprimé.

Observations. — Votre commission vous propose de supprimer purement et simplement cet article. En effet, il est la reproduction de l'article 2 précédent mais, ne faisant pas référence aux dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948, il ne vise que les locataires qui habitent dans des locaux qui ne sont pas soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948; soit qu'il s'agisse d'immeubles construits postérieurement au 1^{er} janvier 1949, soit qu'il s'agisse d'immeubles qui, en application des dispositions des articles 3 bis et suivants de la loi de 1948, ne sont plus soumis à la réglementation de cette loi.

Cet article 3 est donc inutile car, ou bien le locataire est titulaire d'un bail en cours et, dans ce cas, le propriétaire n'a pas le droit, pendant ce délai, de démolir pour reconstruire puisque, en vertu de l'article 1723 du Code civil « le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée », ou bien le locataire ou l'occupant ne peut opposer le droit à maintien dans les lieux et, de ce fait, le bailleur n'a pas à invoquer un motif particulier, notamment de démolition, pour donner congé et obtenir le départ du locataire ou de l'occupant ; son congé n'a donc pas besoin

de contenir de motif et le délai de règle n'a pas à être fixé à trente jours, comme dans le cadre de l'application des articles 11 et 12 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Texte en vigueur.

Art. 13. — Les personnes évincées en application des articles 11 et 12 bénéficient, si elles ne sont pas relogées dans un local remplissant les conditions prévues au premier alinéa de l'article 18, du droit à réintégration dans un des locaux situés dans les immeubles ayant fait l'objet des travaux visés auxdits articles et peuvent s'y maintenir dans les conditions prévues par la présente loi.

Dès l'achèvement des travaux, le propriétaire devra, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, les mettre en demeure de lui faire connaître, dans le délai d'un mois et dans la même forme, s'ils entendent user de ce droit. La notification devra mentionner, à peine de nullité, la forme et le délai de la réponse.

Texte du projet de loi.

Art. 4.

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 13 bis ainsi rédigé :

« *Art. 13 bis.* — Le congé délivré en application des articles 11 et 12 ci-dessus doit, à peine de nullité, indiquer les motifs pour lesquels il est donné et comporter une notice précisant ses effets à l'égard des locataires et occupants, et conforme au modèle fixé par arrêté interministériel. »

Propositions de la commission.

Art. 4.

Supprimé.

Observations. — Cet article est à supprimer puisque son contenu a été inséré, tout au moins partiellement, à l'article additionnel premier *quater* (nouveau).

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Art. 5.

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 13 *ter* ainsi rédigé :

« Art. 13 *ter*. — Le local mis à la disposition des personnes évincées en application des articles 11 et 12 doit remplir les conditions prévues au premier alinéa de l'article 18 ci-après. Il doit, en outre, être situé :

« — dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes desdits arrondissements si le local, objet de la reprise, est situé dans une commune divisée en arrondissements ;

« — dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;

« — sur le territoire de la commune ou des communes limitrophes dans les autres cas, sous réserve que, dans le cas où une des communes limitrophes est divisée en arrondissements, le local mis à la disposition des personnes évincées ne peut, dans cette commune, être situé que dans le ou les arrondissements limitrophes de la commune où est situé le local objet de la reprise. »

Art. 5.

Supprimé.

Observations. — Votre commission propose également la suppression de cet article.

Tout d'abord, le premier alinéa de l'article a déjà été inséré, avec une modification de forme, dans l'article 12 *bis*.

D'autre part, s'agissant des conditions que doit remplir le local mis à la disposition des personnes évincées en application des articles 11 et 12, il est proposé une condition supplémentaire de caractère géographique : ce local devrait être dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes, si la commune est divisée en arrondissements ; dans le même canton ou les cantons limitrophes, si la commune est divisée en cantons ; dans le territoire de la commune ou les communes limitrophes, dans les autres cas.

Cette nouvelle exigence paraît à la fois injuste et sans intérêt.

Le but principal est que le local proposé en remplacement ne désorganise pas la vie familiale. Or cette garantie est déjà assurée par l'article additionnel premier *bis* (nouveau) qui vous a été proposé et qui impose que le local mis à la disposition, non seulement remplisse les conditions d'hygiène normale ou au moins équivalentes à celles du local objet de la reprise, mais aussi qu'il corresponde aux besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels ainsi qu'aux possibilités des personnes évincées.

Ces conditions sont déjà posées par l'article 18 concernant le droit de reprise auquel faisait référence l'article 13 dans le cadre de l'application des articles 11 et 12 ; il y a, en ce qui les concerne, une jurisprudence constante nettement établie, qui apporte une garantie beaucoup plus sérieuse que ne le ferait un critère géographique.

Selon cette jurisprudence le local doit correspondre aux possibilités de la personne évincée. Ceci justifie qu'il ne doit pas être d'un loyer tel que l'intéressé ne puisse pas y faire face. Il est exigé que ce local réponde aux besoins familiaux et professionnels c'est-à-dire qu'il n'éloigne pas le ou les membres de la famille de leur lieu d'activité, en un mot ne modifie pas sérieusement la vie familiale.

Au surplus, pour être logique, il aurait fallu que le projet de loi prévoie également cette condition géographique dans le cas de l'exercice du droit de reprise de l'article 18, ce qu'il ne fait pas et ce qui n'est pas souhaitable.

Telles sont les raisons pour lesquelles votre commission vous propose de supprimer l'ensemble de ces dispositions, y compris celles qui n'ont pas été reprises à l'article 12 *bis* précédemment proposé.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Art. 14. — Nonobstant les dispositions de l'article 1723 du Code civil, les locataires ou occupants d'un immeuble ne peuvent mettre obstacle aux travaux que le propriétaire se propose d'entreprendre avec l'autorisation préalable du Ministre de l'Équipement et du Logement ou

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

de son délégué et qui ont pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble ou d'améliorer le confort d'un ou de plusieurs logements dudit immeuble, lorsque ces travaux ne rendent pas inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire ou de l'occupant et de leur famille.

Toutefois, cette autorisation n'est pas nécessaire pour les travaux figurant sur une liste fixée par décret.

Selon la nature des travaux à exécuter et sous réserve d'un préavis de trois mois, les occupants sont tenus soit d'évacuer la partie des locaux intéressés par lesdits travaux, soit de permettre l'accès de leur logement et d'accepter notamment le passage de canalisations ne faisant que le traverser.

Si les travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie du local dont ils auront été privés.

Lorsque les travaux ont pour objet de diviser un logement insuffisamment occupé au sens des dispositions de l'article 10-7°, l'occupant ne peut prétendre qu'à l'occupation du nombre de pièces fixé en application de l'article 327 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

En tout état de cause, lorsque les travaux visés au présent article n'affectent qu'un logement, le propriétaire doit notifier au locataire ou occupant, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de les exécuter. Si le locataire ou occupant entend s'opposer aux travaux ou à leurs modalités d'exécution pour un motif sérieux et légitime, il doit saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la notification qui lui a été faite.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

12 juillet 1967.

Loi n° 67-561 relative
à l'amélioration de l'habitat.

Art. 1^{er}. — Les dispositions de la présente loi règlent les rapports entre les propriétaires, d'une part, les locataires, d'autre part, pour l'exécution des travaux destinés à adapter, totalement ou partiellement, les locaux d'habitation à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort qui seront fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. 2. — Les travaux prévus à l'article 1^{er} peuvent, nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, être exécutés par le propriétaire dans les mêmes conditions que les réparations urgentes visées à l'article 1724 du Code civil.

Toutefois, lorsque les travaux n'affectent que les locaux occupés par un locataire, le propriétaire doit lui notifier, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de les exécuter. Si le locataire entend s'opposer aux travaux ou à leurs modalités d'exécution pour un motif sérieux et légitime, il doit saisir, à peine de forclusion, la juridiction

Art. 6.

I. — L'article 14 modifié de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« Le préavis de trois mois prévu au troisième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, la description sommaire des travaux et l'indication des bases selon lesquelles le loyer sera calculé après leur achèvement.

« La notification faite en application du sixième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, l'indication du loyer demandé.

« Le préavis et la notification ci-dessus visés doivent reproduire les termes du quatrième alinéa du présent article. »

Art. 6.

I. — Sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« Les modalités d'application de cet article sont fixées par décret. »

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

compétente, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la notification qui lui a été faite.

En aucun cas, le locataire ne peut interdire l'accès des locaux loués ni s'opposer au passage dans ceux-ci de conduits de toute nature.

II. — L'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 est ainsi complété :

« La notification faite en application du deuxième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, la description sommaire des travaux ainsi que l'indication des bases selon lesquelles le loyer sera calculé après leur achèvement. »

III. — Un décret fixera les modalités d'application de l'article 14 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 et de l'article 2, dernier alinéa de la loi précitée du 12 juillet 1967.

II. — Supprimé [voir art. additionnel 8 (nouveau)].

III. — Supprimé.

Observations. — Cet article, qui propose, dans un I, un additif à l'article 14 de la loi du 1^{er} septembre 1948, concerne le bailleur qui veut entreprendre avec l'autorisation préalable du Ministre de l'Équipement les travaux pour augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort lorsque ces travaux ne rendent pas inhabitables les locaux nécessaires au relogement du locataire ou de l'occupant. Il a pour objet de préciser que le préavis de trois mois devra, à peine de nullité, indiquer la description sommaire des travaux et les modalités du calcul du loyer après leur achèvement ainsi que l'indication du loyer demandé, le tout à peine de nullité et avec reproduction, dans le préavis, de ces dispositions.

Le I de cet article a donc, lui aussi, pour but de mieux informer le locataire ou l'occupant de ses droits et votre commission vous propose de l'adopter. Elle vous demande cependant d'y ajouter un alinéa nouveau précisant que les modalités d'application de cet article sont fixées par un décret.

En revanche, en ce qui concerne le II de l'article 6 du projet de loi, dont les dispositions n'intéressent pas la loi du 1^{er} septembre 1948 modifiée, il est proposé de le supprimer de cet article et de le renvoyer à un article additionnel 8 (nouveau).

Pour les mêmes raisons, il vous est proposé de supprimer le III, une partie de celui-ci étant reprise par l'amendement que préconise votre commission à l'article 6, et la deuxième partie, ainsi que le II, étant reportés, pour une question de forme, à l'article 8 additionnel (nouveau).

Texte en vigueur.	Texte du projet de loi.	Propositions de la commission.
<p>Loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel.</p> <p>Art. 1^{er}. — Toute vente par appartements d'un immeuble frappé d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril ou déclaré insalubre, est interdite.</p>	<p>Art. 7.</p> <p>L'article premier de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 est modifié ainsi qu'il suit :</p> <p>« Sont interdites, à peine de nullité :</p> <p>« — toute vente par appartement d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril ou sont déclarés insalubres ou ne satisfont pas aux normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort qui seront déterminées par un décret en Conseil d'Etat ;</p> <p>« — toute vente de tels immeubles aux sociétés d'acquisition visées au titre II de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971. »</p>	<p>Art. 7.</p> <p>L'article premier de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 est modifié ainsi qu'il suit :</p> <p>« Est interdite, à peine de nullité, toute vente par appartement d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril ou sont déclarés insalubres. »</p>

Observations. — L'article premier de la loi du 4 avril 1953 interdit la vente par appartement d'un immeuble frappé d'une interdiction d'habiter par un arrêté de péril ou d'insalubrité.

Le texte du projet de loi tend, d'une part, à étendre le champ d'application de cette disposition à tous les immeubles qui ne satisfont pas aux normes qui seront déterminées par un décret, et d'autre part, d'y ajouter la sanction de la nullité de la vente.

Il est bien certain qu'il faut mettre un terme à la situation existante qui permet à des promoteurs peu honnêtes d'abuser de la crédulité d'une famille à la recherche d'un logement dont elle a absolument besoin : le vendeur qui a acheté l'ensemble de l'immeuble, à vil prix en raison de son état, y effectue quelques

travaux pour lui donner une meilleure apparence et revend les logements par appartement à des familles qui en ont souvent un besoin urgent.

Votre commission est d'accord pour préciser dans le texte même que le non respect de l'interdiction de vendre entraîne la nullité de la vente. Mais elle n'est pas favorable à l'extension du champ d'application de cette disposition. Dans le cadre de la loi du 4 avril 1953, son application ne souffre pas de difficultés puisqu'il y a préalablement un acte administratif qu'il suffit de prouver pour que la vente soit nulle. Par contre, la notion est beaucoup plus floue lorsqu'il s'agit d'une extension aux immeubles qui ne satisfont pas à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort, fixées par décret, alors que la sanction est grave puisqu'il s'agit de déclarer nulle la vente.

Pour compléter l'information de la commission, votre rapporteur a demandé que lui soit indiqué quelles normes le décret envisageait d'instituer. Or il ne lui a pas semblé que ces normes puissent être valablement précisées. Une telle disposition entraînerait des incertitudes graves sur la valeur de la vente, notamment pour les personnes qui sont de bonne foi qu'elles soient acquéreurs ou vendeurs. Chacun serait à la merci d'un procès qui pourrait durer longtemps, d'autant plus que le tribunal saisi serait forcément amené à ordonner, avant de se prononcer, une expertise technique. L'incertitude sur les droits des parties risquerait de se prolonger.

C'est pourquoi votre commission estime qu'il ne convient pas d'étendre le champ d'application de l'article premier de la loi du 4 avril 1953 mais elle accepte de renforcer la sanction dans les cas précis prévus par la loi de 1953 précitée.

Telles sont les raisons pour lesquelles votre commission vous propose d'adopter un amendement à cet article.

Texte en vigueur.

Texte du projet de loi.

Propositions de la commission.

Art. 6.

Art. additionnel 8 (nouveau).

.....
II. — L'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 est ainsi complété :

L'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 est ainsi complété :

Loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

Art. 1^{er}. — les dispositions de la présente loi règlent les rapports entre les propriétaires, d'une part,

Texte en vigueur.

les locataires, d'autre part, pour l'exécution des travaux destinés à adapter totalement ou partiellement les locaux d'habitation à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort qui seront fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. 2. — Les travaux prévus à l'article premier peuvent, nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, être exécutés par le propriétaire dans les mêmes conditions que les réparations urgentes visées à l'article 1724 du Code civil.

Toutefois, lorsque les travaux n'affectent que les locaux occupés par un locataire, le propriétaire doit lui notifier, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de les exécuter. Si le locataire entend s'opposer aux travaux ou à leurs modalités d'exécution pour un motif sérieux et légitime, il doit saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la notification qui lui a été faite.

En aucun cas, le locataire ne peut interdire l'accès des locaux loués ni s'opposer au passage dans ceux-ci de conduits de toute nature.

Texte du projet de loi.

« La notification faite en application du deuxième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, la description sommaire des travaux ainsi que l'indication des bases selon lesquelles le loyer sera calculé après leur achèvement. »

Propositions de la commission.

« La notification faite en application du deuxième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, dans les conditions fixées par décret, la description sommaire des travaux ainsi que l'indication des bases selon lesquelles le loyer sera calculé après leur achèvement. »

Observations. — Cet article additionnel que votre commission vous propose d'adopter, est la conséquence de la modification formelle précédemment apportée à l'article 6 qui en a supprimé les dispositions ne concernant pas la loi du 1^{er} septembre 1948.

Il importe donc de reprendre ici les dispositions tendant, dans le cadre de l'application de l'article 2 de la loi du 12 juillet 1967, à obliger le propriétaire à informer le locataire de la nature des travaux et à indiquer le loyer qui sera demandé après leur achèvement.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Article premier.

Amendement : Rédiger comme suit la fin du dernier alinéa de cet article :

..., reproduire les dispositions des deux alinéas précédents et préciser qu'« il ne comporte pas en lui-même obligation d'avoir à quitter effectivement les lieux ».

Article additionnel premier *bis* (nouveau).

Amendement : Après l'article premier, insérer un article additionnel premier *bis* (nouveau) ainsi rédigé :

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 12 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 12 bis. — Le local mis à la disposition des personnes évincées en application des articles 11 et 12 doit remplir les conditions d'hygiène normales ou au moins équivalentes à celles du local objet de la reprise et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités. »

Article additionnel premier *ter* (nouveau).

Amendement : Après l'article additionnel premier *bis* (nouveau), insérer un article additionnel premier *ter* (nouveau) ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article 13 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948, remplacer les mots :

« ... au premier alinéa de l'article 18, ... »

par les mots :

« ... à l'article 12 *bis* ci-dessus, ... »

Article additionnel premier *quater* (nouveau).

Amendement : Après l'article premier *ter* (nouveau), insérer un article additionnel premier *quater* (nouveau) ainsi rédigé :

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 13 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 13 bis. — Le congé délivré en application des articles 11 et 12 ci-dessus doit, à peine de nullité, indiquer les motifs pour lesquels il est donné et reproduire les dispositions des articles 12 *bis* et 13 ci-dessus. »

Art. 2.

Amendement : Rédiger comme suit les deux premiers alinéas de cet article :

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 13 *ter* ainsi rédigé :

« Art. 13 *ter*. — Toute convention entre le bailleur et le locataire ou l'occupant pour la mise en œuvre des dispositions des articles 11 à 13 ci-dessus... »

(Le reste de l'alinéa sans changement.)

Art. 3.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 4.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 5.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 6.

Amendement : A la fin du I de cet article, ajouter un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Les modalités d'application de cet article sont fixées par décret. »

Amendement : Supprimer le II et le III de cet article.

Art. 7.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

L'article premier de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 est modifié ainsi qu'il suit :

« Est interdite, à peine de nullité, toute vente par appartement d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril ou sont déclarés insalubres. »

Article additionnel 8 (nouveau).

Amendement : Après l'article 7, insérer un article additionnel 8 (nouveau) ainsi rédigé :

L'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 est ainsi complété :

« La notification faite en application du deuxième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, dans les conditions fixées par décret, la description sommaire des travaux ainsi que l'indication des bases selon lesquelles le loyer sera calculé après leur achèvement. »

PROJET DE LOI

(Texte présenté par le Gouvernement.)

Article premier.

Entre le deuxième et le troisième alinéa de l'article 4 modifié de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, il est inséré les dispositions suivantes :

« Le congé délivré à l'une des personnes ci-dessus visées et de nature à entraîner l'application des dispositions qui précèdent, doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des deux alinéas précédents et comporter en annexe une notice précisant ses effets à l'égard du locataire et conforme au modèle fixé par arrêté interministériel. »

Art. 2.

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 12 bis ainsi rédigé :

« Art. 12 bis. — Toute convention entre le bailleur et le locataire ou l'occupant pour la mise en œuvre des dispositions des articles 11 et 12 ci-dessus ne peut être signée, à peine de nullité, qu'au terme d'un délai de 30 jours après sa réception en projet.

« Le projet de convention est adressé au locataire ou à l'occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« Ce projet ainsi que la convention ultérieurement signée reproduisent l'un et l'autre en caractères très apparents, à peine de nullité de la convention, les dispositions du présent article. »

Art. 3.

Toute convention entre le bailleur et le locataire ou l'occupant de bonne foi de locaux d'habitation et tendant à la libération des lieux pour démolition et reconstruction d'un immeuble d'une surface habitable supérieure ou pour travaux ayant pour objet d'aug-

menter la surface d'habitation ou le confort de l'immeuble, ne peut être signée, à peine de nullité, qu'au terme d'un délai de 30 jours après sa réception en projet.

Le projet de convention est adressé au locataire ou à l'occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce projet, ainsi que la convention ultérieurement signée, reproduisent l'un et l'autre en caractères très apparents, à peine de nullité de la convention, les dispositions du présent article.

Art. 4.

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 13 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 13 bis. — Le congé délivré en application des articles 11 et 12 ci-dessus doit, à peine de nullité, indiquer les motifs pour lesquels il est donné et comporter une notice précisant ses effets à l'égard des locataires et occupants, et conforme au modèle fixé par arrêté interministériel. »

Art. 5.

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 13 *ter* ainsi rédigé :

« Art. 13 ter. — Le local mis à la disposition des personnes évincées en application des articles 11 et 12 doit remplir les conditions prévues au premier alinéa de l'article 18 ci-après. Il doit, en outre, être situé :

« — dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes desdits arrondissements si le local, objet de la reprise, est situé dans une commune divisée en arrondissements ;

« — dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;

« — sur le territoire de la commune ou des communes limitrophes dans les autres cas, sous réserve que, dans le cas où une des communes limitrophes est divisée en arrondissements, le local

mis à la disposition des personnes évincées ne peut, dans cette commune, être situé que dans le ou les arrondissements limitrophes de la commune où est situé le local objet de la reprise. »

Art. 6.

I. — L'article 14 modifié de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« Le préavis de trois mois prévu au troisième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, la description sommaire des travaux et l'indication des bases selon lesquelles le loyer sera calculé après leur achèvement.

« La notification faite en application du sixième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, l'indication du loyer demandé.

« Le préavis et la notification ci-dessus visés doivent reproduire les termes du quatrième alinéa du présent article. »

II. — L'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 est ainsi complété :

« La notification faite en application du deuxième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, la description sommaire des travaux ainsi que l'indication des bases selon lesquelles le loyer sera calculé après leur achèvement. »

III. — Un décret fixera les modalités d'application de l'article 14 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 et de l'article 2, dernier alinéa de la loi précitée du 12 juillet 1967.

Art. 7.

L'article premier de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 est modifié ainsi qu'il suit :

« Sont interdites, à peine de nullité :

« — toute vente par appartement d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril ou sont déclarés insalubres ou ne satisfont pas aux normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort qui seront déterminées par un décret en Conseil d'Etat ;

« — toute vente de tels immeubles aux sociétés d'acquisition visées au titre II de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971. »