

adopté

SÉNAT

le 18 avril 1967.

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1966-1967

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR LE SÉNAT

relatif à l'amélioration de l'habitat.

Le Sénat a adopté, en première lecture, le projet de loi dont la teneur suit :

Article premier.

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.

Voir les numéros :

Sénat : 198 et 213 (1966-1967).

Art. 2.

Les travaux prévus à l'article premier peuvent être exécutés par le propriétaire dans les mêmes conditions que les réparations urgentes visées à l'article 1724 du Code civil.

Le locataire ne peut s'y opposer, ni interdire l'accès des locaux loués ou le passage dans ceux-ci de conduits de toute nature.

Art. 3.

Le locataire peut, nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, exécuter ou faire exécuter les travaux visés à l'article premier, lorsque leur réalisation n'intéresse pas d'autres parties de l'immeuble affectées à usage privatif.

Toutefois, s'il s'agit de travaux affectant le gros œuvre de l'immeuble autrement que pour permettre le passage de conduits de toute nature, ils doivent être autorisés préalablement par le propriétaire, ou par justice en cas d'opposition injustifiée de celui-ci.

Art. 4.

Le locataire notifie au propriétaire, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention d'exécuter les travaux. Le propriétaire doit, dans le délai de deux mois de la réception de la notification qui lui a été faite, soit faire connaître son intention d'entreprendre les travaux à ses frais

dans un délai qui ne peut être supérieur à un an, soit saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente, s'il entend pour un motif sérieux et légitime s'opposer aux travaux ou à leurs modalités d'exécution.

Si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi ou si le propriétaire n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'était engagé à exécuter, le locataire peut exécuter ou faire exécuter ces travaux, à moins qu'ils n'affectent le gros œuvre de l'immeuble, sauf pour permettre le passage de conduits de toute nature.

Art. 4 bis (nouveau).

Lorsque les travaux affectent le gros œuvre de l'immeuble, sauf pour permettre le passage de conduits de toute nature, l'opposition du propriétaire peut résulter, soit d'un refus adressé par celui-ci au locataire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit de l'absence de réponse dans les deux mois de la réception de la notification qui lui a été faite conformément à l'article précédent.

En cas d'opposition injustifiée du propriétaire, ou si celui-ci n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'était engagé à exécuter, le locataire peut demander en justice l'autorisation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux.

Art. 4 *ter* (nouveau).

En tout état de cause, le propriétaire peut exiger que les travaux soient effectués sous la direction d'un homme de l'art désigné avec son accord, ou, à défaut, par la juridiction compétente.

Si sa demande est formulée à l'occasion d'une procédure judiciaire visée aux articles 4 et 4 *bis*, l'homme de l'art est désigné par la décision autorisant les travaux.

Art. 5.

Nonobstant toute clause contraire, le propriétaire est tenu de rembourser au locataire quittant les lieux le coût des travaux dont il a assumé la charge, évalué à la date de sa sortie, et réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution.

Toutefois, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements faits sont ou demeurent aptes à leur destination. Les installations qui ont un caractère somptuaire ou qui n'ont pas été faites au juste prix ne donnent lieu à remboursement que comme s'il s'agissait d'installations normales et réalisées au juste prix.

La part des travaux restée à la charge du propriétaire et celle dont le financement a été assuré par une subvention ne donnent pas lieu à indemnité.

Pour le paiement de l'indemnité, le juge peut accorder au propriétaire des délais excédant une année.

Art. 6.

I. — Les quatre premiers alinéas de l'article 72 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 sont abrogés.

Toutefois, leurs dispositions demeurent en vigueur pour le calcul de l'indemnité à laquelle pourraient prétendre les locataires ou occupants ayant effectué antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi des travaux visés audit article.

II. — L'article 73 de la loi susvisée est ainsi modifié :

« Dans le cas où le locataire ou l'occupant est autorisé, soit amiablement, soit par justice, à effectuer les travaux d'entretien ou de réparation au lieu et place du propriétaire, » (*Le reste sans changement.*)

II bis. — L'article 14 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« Le propriétaire ne peut se prévaloir des dispositions du présent article pour l'exécution des travaux spécifiés par le décret pris pour l'application de l'article premier de la loi n° du
relative à l'amélioration de l'habitat. »

II ter. — Il est inséré dans la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 un article 14 bis ainsi rédigé :

« Art. 14 bis. — Les dispositions de la loi n° du
relative à l'amélioration

de l'habitat sont applicables aux occupants de bonne foi dans les mêmes conditions qu'aux locataires. »

III. — La présente loi est applicable aux travaux exécutés dans le cadre des baux régis par les dispositions du Livre VI du Code rural, sous réserve des conditions particulières prévues audit Livre.

Elle n'est pas applicable aux hôtels et pensions de famille, ni aux locaux dont le titre d'occupation est l'accessoire d'un contrat de travail ou est lié à l'exercice d'une fonction publique ou privée.

Art. 7.

Les dispositions de la présente loi pourront être rendues applicables dans les départements d'outre-mer avec les adaptations nécessaires.

Art. 8.

La présente loi entrera en vigueur à la date de la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article premier, qui en fixera les modalités d'application et précisera, en particulier, les conditions dans lesquelles seront déterminés les immeubles qui, en raison de leur état de vétusté ou de leur situation, seront exclus de son champ d'application.

Dans le délai d'un an à compter de la publication de la présente loi, il sera procédé par décret à la réforme des dispositions réglemen-

taires relatives aux subventions et aux prêts accordés en vue de l'amélioration de l'habitat et, notamment, à la réorganisation du Fonds national pour l'amélioration de l'habitat, et à la réforme de l'allocation logement.

Délibéré en séance publique, à Paris, le
18 avril 1967.

Le Président,

Signé : Marie-Hélène CARDOT.