

PROJET DE LOI

adopté

le 11 décembre 1986

N° 24
S É N A T

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1986-1987

PROJET DE LOI

*tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété
de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.*

(Texte définitif.)

*Le Sénat a adopté, dans les conditions prévues à l'article 45
(alinéas 2 et 3) de la Constitution, le projet de loi dont la teneur suit :*

Voir les numéros :

Assemblée nationale (8^e législ.) : 1^{re} lecture : 215, 258 et T.A. 23.

436 et commission mixte paritaire : 498 et T.A. 51.

Sénat : 1^{re} lecture : 476 (1985-1986), 26, 27, 28 et T.A. 9 (1986-1987).

Commission mixte paritaire : 81 (1986-1987).

TITRE PREMIER

DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Article premier.

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Sous réserve des dispositions du chapitre VIII ci-après, elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locaux meublés, ni aux logements-foyers, ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations à caractère saisonnier.

Art. 2.

Les locations de locaux vacants, neufs ou anciens, sont régies par les dispositions des chapitres premier à III du présent titre.

Art. 3.

Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :

- sa date de prise d'effet et sa durée ;
- la consistance et la destination de la chose louée ;
- la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;

– le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;

– le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins deux jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article.

Chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions du présent article.

Art. 4.

Est réputée non écrite toute clause :

a) qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;

b) par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;

c) qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;

d) par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;

e) qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;

f) par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;

g) qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ;

h) qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;

i) qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;

j) qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle.

Art. 5.

La rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui tel que défini à l'article premier est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire.

Art. 6.

Le bailleur est obligé :

a) de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité mentionnées à l'article 25 ;

b) d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au *a)* ci-dessus ;

c) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Art. 7.

Le locataire est obligé :

a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;

b) d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

c) de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

e) de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;

f) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

g) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis chaque année, à la demande du bailleur.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit à peine de nullité les dispositions du présent paragraphe.

Art. 8.

Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location.

CHAPITRE II

DE LA DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

Art. 9.

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans.

En cas de proposition de renouvellement présentée dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14 et acceptée trois mois au moins avant le terme du contrat, le contrat est renouvelé pour une durée au moins égale à trois ans.

A défaut d'accord entre les parties dans le délai prévu à l'alinéa précédent, la proposition de renouvellement vaut congé.

A défaut de congé ou de proposition de renouvellement du contrat de location donné dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée de trois ans.

Art. 10.

Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 14, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.

Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.

Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien éventuellement révisé conformément aux deuxième à quatrième alinéas de l'article 15.

Art. 11.

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14.

Art. 12.

Les dispositions de l'article 10 peuvent être invoquées :

a) lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société au profit de l'un des associés ;

b) lorsque le logement est en indivision, par tout membre de l'indivision.

Art. 13.

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :

— au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;

— au profit des descendants qui vivaient avec lui à la date de l'abandon du domicile ;

— au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

— sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du code civil, au conjoint survivant ;

- aux descendants qui vivaient avec lui à la date du décès ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Art. 14.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Ces dispositions s'appliquent à la proposition de renouvellement mentionnée à l'article 9.

CHAPITRE III

DU LOYER ET DES CHARGES

Art. 15.

Le loyer des logements faisant l'objet d'une nouvelle location ou d'un renouvellement du contrat de location est librement fixé entre les parties.

Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

Art. 16.

Le bailleur est tenu de remettre au locataire qui en fait la demande une quittance gratuitement. Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges.

Art. 17.

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

Art. 18.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

1° des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2° des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;

3° du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées soit par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation, soit par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Art. 19.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le juge, statuant en la forme des référés, saisi par le locataire à peine de forclusion avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, peut accorder des délais de paiement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 1244 du code civil.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

Le commandement de payer reproduit à peine de nullité les dispositions des alinéas précédents.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 20.

Jusqu'à leur terme les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, les dispositions des articles 21 à 23 s'appliquent à ces contrats dès la publication de la présente loi.

A compter de la date d'effet de leur renouvellement ou de leur reconduction tacite, ces contrats sont régis par les dispositions des chapitres premier à IV du présent titre.

Art. 21.

Pour les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi, le bailleur peut proposer au locataire au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 14 un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables.

La notification correspondante doit être effectuée :

a) pour les contrats venant à expiration avant le 1^{er} octobre 1987, avant leur terme ; cette notification emporte de plein droit prorogation du contrat pour une durée de douze mois ;

b) pour les autres contrats, six mois au moins avant leur terme.

Cette notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent article et mentionne le montant du loyer proposé.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission mentionnée à l'article 24 dans les conditions prévues à cet article. Celle-ci rend son avis dans un délai de deux mois.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour trois ans à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers au cours des trois premières années du contrat renouvelé.

La révision éventuelle résultant de l'article 15 s'applique à chaque valeur ainsi définie.

Art. 22.

Pour les contrats en cours à la date de publication de la présente loi, lorsqu'il n'est pas fait application des dispositions de l'article 21, le bailleur peut donner congé trois mois au moins avant le terme du contrat sous réserve du respect des dispositions de l'article 14 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Ce congé doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

En cas de congé pour vendre, le droit de préemption du locataire prévu à l'article 11 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée reste applicable.

Pour l'exercice du droit de substitution mentionné au quatrième alinéa de l'article 11 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée, le locataire communique au bailleur l'adresse à laquelle la notification du contrat de vente doit être effectuée. A défaut le locataire ne peut se prévaloir de ce droit de substitution.

Art. 23.

Dans les communes dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus de 1.000.000 d'habitants, les dispositions des articles 21 et 22 s'appliquent aux renouvellements des contrats intervenant avant le 31 décembre 1995. Dans les autres communes, elles s'appliquent aux renouvellements des contrats intervenant avant le 31 décembre 1991.

Art. 24.

Il est créé auprès du représentant de l'Etat dans chaque département une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal, dont la compétence porte sur les litiges résultant de l'application des dispositions des articles 21, 30 et 31. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

Un décret fixe la composition, le mode de désignation et les règles de fonctionnement de la commission départementale de conciliation.

Les formations de conciliation des commissions départementales des rapports locatifs existant à la date de publication de la présente loi exercent les attributions des commissions départementales de conciliation jusqu'à leur mise en place par le représentant de l'Etat.

CHAPITRE V

MODIFICATION DE 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 ET INSTITUANT DES ALLOCATIONS DE LOGEMENT

Art. 25.

Les locaux vacants à compter de la publication de la présente loi ne sont plus soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. Ils sont désormais régis par les chapitres premier à III du présent titre, à l'exception des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par les dispositions du code civil.

Si ces locaux ne satisfont pas à des normes minimales de confort et d'habitabilité, le nouveau locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours.

Cette demande doit être présentée dans un délai d'un an à compter de la date d'effet du contrat.

A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte. Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer présentée par le bailleur.

Les normes prévues au présent article sont fixées par décret.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux classés en catégorie IV.

Les dispositions du présent article doivent figurer au contrat de location, à peine de nullité dudit contrat.

Art. 26.

I. — L'article 3 *ter* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Ce contrat est soumis aux dispositions des chapitres premier à III de la loi n° du tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, en ce qu'elles ne sont pas contraires à celles prévues à l'alinéa ci-dessus.

« Si, à l'expiration du bail, le local satisfait aux normes prévues à l'article 25 de la loi n° du précitée, il est alors soumis aux dispositions de ses chapitres premier à III. Les dispositions de la présente loi ne lui sont plus applicables.

« Si ce bail a été conclu avant la publication de la loi n° du précitée, les dispositions de son article 20 lui sont alors applicables. ».

II. — Les articles 3 *quinquies*, 3 *sexies*, 8, le dernier alinéa de l'article 78 et l'article 79 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée sont abrogés.

III. — Il est inséré dans la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée un article 3 *octies* ainsi rédigé :

« *Art. 3 octies.* — Dans les communes qui ne sont pas visées par le premier alinéa de l'article 3 *bis* et qui n'ont pas fait l'objet d'un décret pris en vertu du 2° du même article, la location des locaux classés en catégorie IV et effectivement vacants, autres que ceux libérés depuis moins de cinq ans par l'exercice d'un des droits de reprise prévus aux articles 18, 19, 20 *bis*, 24 et 25 ci-après, n'est pas soumise aux dispositions du présent titre.

« Les dispositions du présent titre demeureront applicables aux personnes qui entreront dans les lieux en vertu d'un relogement effectué en application des articles 18 et 19 ci-après.

« Ces locaux devront satisfaire aux normes prévues à l'article 25 de la loi n° du précitée.

« A l'expiration du bail valablement conclu en application du présent article, le local ne sera plus soumis aux dispositions de la présente loi. ».

IV. — Il est inséré dans la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée un article 3 *nonies* ainsi rédigé :

« *Art. 3 nonies.* — Les baux conclus en application du 2° de l'article 3 *bis* et des articles 3 *quater* et 3 *octies* ont une durée minimale de six ans ; la faculté de résiliation appartient au seul preneur à la fin de chaque année ; sous réserve d'un préavis de trois mois, et pour un motif tiré de raisons familiales ou professionnelles, le preneur peut résilier à tout moment le bail. Lorsque les locaux n'ont pas un usage exclusivement professionnel, ces baux sont soumis aux dispositions des chapitres

premier à III de la loi n° du précitée, en ce qu'elles ne sont pas contraires à celles prévues au présent article.

« Les formalités de conclusion des baux conclus en application du 2° de l'article 3 *bis* et des articles 3 *ter*, 3 *quater* et 3 *octies* sont définies par décret. ».

Art. 27.

Le paragraphe I de l'article 5 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée est ainsi rédigé :

« I. — Le bénéfice du maintien dans les lieux pour les locaux visés à l'article premier appartient, en cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire ou de l'occupant de bonne foi, au conjoint et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an, aux ascendants, aux personnes handicapées visées au 2° de l'article 27 ainsi que, jusqu'à leur majorité, aux enfants mineurs. ».

Art. 28.

Le bailleur d'un local classé en sous-catégorie II B ou II C dont le loyer ou l'indemnité d'occupation est fixé conformément aux dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée peut proposer au locataire ou occupant de bonne foi un contrat de location régi par les dispositions des chapitres premier à III et des articles 30 à 33 du présent titre et, s'il s'agit d'un local à usage exclusivement professionnel, par les dispositions du code civil et les articles 30 à 33 du présent titre.

Les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 25 sont applicables aux locaux loués en vertu du présent article.

Art. 29.

Les dispositions de l'article 28 ne sont pas opposables au locataire ou occupant de bonne foi âgé de plus de soixante-cinq ans ou handicapé visé au 2° de l'article 27 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée ou dont les ressources cumulées avec celles des autres occupants du logement sont inférieures à un seuil fixé par décret. Le seuil est calculé en fonction de la localisation géographique du logement et du nombre des personnes qui l'occupent.

Art. 30.

Le contrat de location conclu en application de l'article 28 est d'une durée de huit ans. Son loyer est fixé par référence aux loyers non

régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée et habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables.

La différence entre le loyer du contrat de location établi en application de l'article 28 et le loyer ou l'indemnité d'occupation antérieur s'applique par huitième au cours des huit années de ce contrat. La révision éventuelle résultant de l'article 15 s'applique à chaque valeur ainsi définie.

Art. 31.

Le contrat de location proposé en application de l'article 28 doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des articles 25 et 28 à 33.

Dans un délai de deux mois à compter de la réception de la proposition du bailleur, le locataire ou l'occupant de bonne foi fait, le cas échéant, connaître au bailleur, en présentant les justifications, qu'il remplit les conditions de l'article 29.

Dans le même délai, le locataire ou occupant de bonne foi qui ne peut se prévaloir des conditions de l'article 29 fait connaître au bailleur son acceptation ou son refus du contrat de location ainsi que, le cas échéant, le montant des travaux dont il demande le remboursement en application de l'article 32.

Les notifications prévues aux trois premiers alinéas du présent article sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte d'huissier.

A défaut de réponse du locataire dans le délai imparti aux deuxième et troisième alinéas du présent article, le contrat de location est réputé être conclu aux conditions proposées.

En cas de désaccord, l'une ou l'autre partie peut saisir la commission visée à l'article 24 dans les trois mois qui suivent la réception de la proposition de contrat de location faite par le bailleur. Si, à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la réception de la proposition de contrat de location faite par le bailleur, le juge n'a pas été saisi, le locataire ou occupant de bonne foi est réputé avoir renoncé à la conclusion d'un contrat de location établi en application de l'article 28. Il est déchu de tout titre d'occupation des locaux à l'expiration d'un délai de six mois à compter de cette renonciation.

En cas de saisine du juge, celui-ci fixe le montant du loyer et statue sur les demandes des parties. Le contrat de location est alors réputé être conclu avec les clauses et conditions fixées judiciairement. La décision est exécutoire par provision.

Sauf convention expresse contraire, le contrat de location conclu dans les conditions du présent article prend effet à l'expiration d'un délai

de six mois à compter de la date de la proposition de contrat de location faite par le bailleur.

A la date d'effet du contrat de location, les rapports entre le bailleur et le locataire ou occupant de bonne foi ne sont plus régis par les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.

Art. 32.

Lorsqu'il est fait application de l'article 28, le coût des travaux ayant amélioré substantiellement le confort ou l'équipement du local effectués par le locataire ou l'occupant de bonne foi est remboursé par le propriétaire. Un décret en Conseil d'État détermine la nature des travaux pris en compte ainsi que les modalités de leur évaluation.

Le montant en est fixé et le remboursement effectué lors de la conclusion du contrat de location prévu à l'article 28.

Si le bailleur le demande, le règlement intervient par compensation sur la fraction du nouveau loyer qui excède le montant de l'ancien. Si la dette n'est pas éteinte à l'expiration du bail mentionné à l'article 28, le bailleur en règle alors le solde.

Art. 33.

A l'expiration du contrat conclu en application de l'article 31, le local est soumis aux dispositions des chapitres premier à III du présent titre et les locaux à usage exclusivement professionnel aux dispositions du code civil.

Art. 34.

A l'expiration des contrats de location conclus en application des articles 3 *bis*, 3 *quater*, 3 *quinquies*, 3 *sexies* et 3 *septies* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée, en cours au moment de la publication de la présente loi, et portant sur des locaux à usage d'habitation ou mixte, il est fait application de l'article 20. A l'expiration des contrats conclus après la publication de la présente loi en application des articles 3 *bis*, 3 *quater* et 3 *octies* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée, les contrats de location des locaux d'habitation ou mixte sont soumis aux dispositions du présent titre à l'exception du chapitre IV.

A l'expiration des contrats conclus en application des mêmes articles et portant sur des locaux à usage exclusivement professionnel, il est fait usage des dispositions du code civil.

Art. 35.

Les normes prévues à l'article 25 de la présente loi sont applicables, à compter de leur conclusion, aux contrats de location conclus conformément au 2° de l'article 3 *bis* et aux articles 3 *quater*, 3 *quinquies*, 3 *sexies* et 3 *septies* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée en cours à la date de publication de la présente loi. Cette disposition ne s'applique pas à ceux de ces contrats qui, à la date de publication de la présente loi, ont fait l'objet d'une contestation devant les tribunaux.

CHAPITRE VI

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOGEMENTS
APPARTENANT AUX ORGANISMES
D'HABITATIONS A LOYER MODÉRÉ
OU GÉRÉS PAR EUX**

Art. 36.

Il est inséré, dans le chapitre premier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un article L. 441-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-3.* — Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires dont les ressources dépassent les plafonds fixés pour l'attribution du logement à loyer modéré qu'ils occupent, le paiement d'un supplément en sus du loyer principal et des charges locatives. Le montant de ce supplément est déterminé selon un barème qu'ils établissent par immeuble ou groupe d'immeubles, en fonction de l'importance du dépassement constaté, du loyer acquitté ainsi que du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois, ce barème est exécutoire. ».

Art. 37.

Après l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré deux articles L. 442-1-1 et L. 442-1-2 ainsi rédigés :

« *Art. L. 442-1-1.* — Les organismes d'habitations à loyer modéré fixent librement les loyers des logements faisant l'objet d'une nouvelle location dans les limites prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-1 ou, pour les logements conventionnés en application de l'article L. 351-2, dans la limite des loyers maximaux de ces conventions ou,

pour les logements financés à l'aide de primes ou de prêts spéciaux à la construction du crédit foncier de France ou de la caisse centrale de coopération économique, dans la limite de leurs loyers plafonds.

« *Art. L. 442-1-2.* — Toute délibération d'un organisme d'habitations à loyer modéré relative aux loyers applicables à compter du 1^{er} juillet 1987 est transmise deux mois avant son entrée en vigueur au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci peut, dans le délai d'un mois suivant cette transmission, demander à l'organisme une nouvelle délibération. ».

Art. 38.

Jusqu'au 1^{er} janvier 1987, les loyers, autres que ceux mentionnés à l'article L. 442-1-1 du code de la construction et de l'habitation, pratiqués par les organismes d'habitations à loyer modéré restent régis par les dispositions prises en application de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée. A compter de cette date et pour une période transitoire de six mois, ces loyers peuvent évoluer dans la limite de la dernière variation annuelle de l'indice du coût de la construction connue le 30 novembre 1986.

Toutefois, lorsque des travaux d'amélioration tels que définis par l'accord collectif de location conclu le 23 novembre 1983 et rendu obligatoire par le décret n° 84-364 du 11 mai 1984 ont été entrepris avant le 1^{er} janvier 1987, une majoration supplémentaire de loyer peut être appliquée à compter du premier jour du mois qui suit l'achèvement de ces travaux, si cette date est antérieure au 1^{er} juillet 1987. La majoration annuelle est au plus égale à 10 % du coût réel des travaux plafonné à 9.000 F par logement, augmenté de 2.000 F par pièce principale.

Art. 39.

L'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Art. 40.

Il est inséré dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 442-10 ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-10.* — Les articles L. 442-1 à L. 442-9 s'appliquent aux logements construits ou acquis en application de la législation sur les habitations à loyer modéré appartenant soit à des organismes d'habitations à loyer modéré, soit à l'Etat, à des collectivités locales ou à des groupements de collectivités locales et gérés par lesdits organismes. ».

CHAPITRE VII

DES PROCÉDURES DE CONCERTATION.

Art. 41.

Une commission nationale de concertation est instituée auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Elle a pour mission, par ses études, avis et propositions, de contribuer à l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.

Elle comprend notamment des représentants des organisations représentatives au plan national de bailleurs, de locataires et de gestionnaires. Sa composition, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d'État.

Art. 42.

Les bailleurs appartenant aux catégories suivantes :

- a) collectivités publiques,
- b) organismes d'habitations à loyer modéré,
- c) sociétés d'économie mixte,
- d) sociétés à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations,
- e) sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction,
- f) entreprises d'assurance,
- g) sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées,
- h) sociétés immobilières d'investissement créées en application de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière,
- i) établissement de crédit,
- j) filiales de ces organismes.

peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur les loyers, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus par une ou plusieurs associations regroupant au total le tiers au moins des locataires concernés et qu'ils n'ont pas été rejetés par écrit par la majorité des locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires.

Les bailleurs peuvent, en outre, proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés par écrit par la majorité des locataires, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur.

Les accords prévus au présent article peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Ils mentionnent les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision.

Art. 43.

Pour l'application des articles 24 et 41, la représentativité des organisations de bailleurs, de gestionnaires et de locataires est appréciée d'après les critères suivants :

- a) montant global des cotisations ;
- b) indépendance, expérience et activité de l'organisation dans le domaine du logement ;
- c) en outre :
 - pour les organisations de bailleurs et de gestionnaires, nombre de leurs adhérents et nombre de logements détenus ou gérés par leurs adhérents ;
 - pour les organisations de locataires, nombre et répartition géographique de leurs adhérents.

Art. 44.

Chaque association qui, dans un immeuble ou groupe d'immeubles, représente au moins 10 % des locataires désigne au bailleur défini à l'article 42 le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété les consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 45.

A compter du premier renouvellement ou reconduction suivant la publication de la présente loi, les loyers plafonds prévus par les contrats de location des logements ayant bénéficié de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique sont révisés, par rapport aux loyers plafonds d'origine, par application de l'indice de référence, sans que joue la clause d'atténuation figurant au contrat.

Art. 46.

Les dispositions des articles 8 à 11, 14, 15, du premier alinéa de l'article 17, des cinq premiers alinéas de l'article 18 et des articles 20 à 23 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Les dispositions de l'article 13 de la présente loi sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement.

Art. 47.

Les dispositions des articles 3, 8 à 15, du premier alinéa de l'article 17, des cinq premiers alinéas de l'article 18 et des articles 19 à 23 ne sont pas applicables aux logements dont le loyer est fixé en application des dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.

Art. 48.

Les dispositions des articles 8 à 11, 14, des deuxième à quatrième alinéas de l'article 15, du premier alinéa de l'article 17 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions de l'article 13 sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution desdits logements.

Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 18 ainsi que celles des articles 20 à 23 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 49.

Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 18 ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.

Art. 50.

Les dispositions des articles 9 et 20 à 23 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales.

Art. 51.

Les contrats de location en cours qui n'ont pas été mis en conformité avec les dispositions de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée, contrairement aux dispositions du troisième alinéa de l'article 71 de cette loi, sont réputés avoir été renouvelés dans les conditions de cet article par périodes de trois années à compter de leur date d'expiration contractuelle lorsqu'il s'agit de contrats de location à durée déterminée et par périodes de trois années à compter du 24 juin 1983 lorsqu'il s'agit de contrats de location à durée indéterminée conclus avant cette date. Ces dispositions ne s'appliquent pas à ceux de ces contrats dont le renouvellement est contesté devant les tribunaux.

Art. 52.

Les accords collectifs conclus en application des articles 28, 37 et 61 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée continuent de produire effet jusqu'à leur terme ou jusqu'à la date d'effet de leur dénonciation par l'une ou l'autre des parties.

Art. 53.

Les contrats d'amélioration conclus en application de l'article 59 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée continuent de produire effet jusqu'au terme des contrats de location auxquels ils ont donné lieu ou peuvent donner lieu.

Art. 54.

Les loyers fixés en application des articles 15 et 21 ou négociés en application de l'article 42 ne peuvent ni excéder, pour les logements ayant fait l'objet de conventions passées en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, les loyers plafonds applicables à ces logements, ni déroger, pour les logements ayant fait l'objet de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, aux règles applicables à ces logements.

Les accords conclus en application de l'article 42 ne peuvent conduire à déroger, pour les logements dont le loyer est fixé par application du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée, aux règles de fixation de ce loyer ni, pour les logements gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré, aux règles de fixation et d'évolution des loyers prévues à l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 55.

La loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée est abrogée, à l'exception de ses articles 76, 78, 81 et 82.

Art. 56.

L'ordonnance n° 58-1444 du 31 décembre 1958 relative à la levée des scellés apposés lors du décès de l'occupant d'un local est abrogée.

Art. 57.

Les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux sociétés civiles professionnelles ni aux professionnels libéraux visés à l'article premier de la loi n° 66-879 du 29 novembre 1966 relative aux sociétés civiles professionnelles, exerçant en commun leur activité sous quelque forme que ce soit.

Art. 58.

Avant le dernier alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Ces dérogations et autorisations sont accordées à titre personnel. Cependant, les bénéficiaires, membres d'une profession libérale réglementée, qui rendent à l'habitation le local qui était devenu totalement ou partiellement professionnel, peuvent être autorisés à transformer un

autre local d'habitation en local professionnel pour une surface équivalente.

« La dérogation et l'autorisation cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire. ».

Art. 59.

Dans l'article 7 de la loi n° 84-512 du 29 juin 1984 relative à la pêche en eau douce et à la gestion des ressources piscicoles, les mots : « dans un délai d'un an » sont remplacés par les mots : « dans un délai de deux ans ».

Art. 60.

Le premier alinéa du paragraphe II de l'article 14 de la loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 relative à diverses simplifications administratives en matière d'urbanisme et à diverses dispositions concernant le bâtiment est remplacé par les quatre alinéas suivants :

« Les cabines d'ascenseurs non pourvues de grille de sécurité extensible ou de porte doivent être munies, au plus tard le 31 décembre 1992 :

« – soit de porte de cabine ;

« – soit d'un dispositif de protection susceptible d'assurer un niveau de sécurité équivalent à celui résultant de la mise en place des portes.

« Ces dispositifs doivent être agréés par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et par le ministre chargé de l'industrie. ».

TITRE II

**DE LA CESSION
POUR L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ
DE CERTAINS LOGEMENTS SOCIAUX**

Art. 61.

La section II du chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« SECTION II

*« Dispositions applicables aux cessions,
aux transformations d'usage et aux démolitions
d'éléments du patrimoine immobilier.*

« Art. L. 443-7. — Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat.

« La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus. Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.

« La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de deux mois, la décision est exécutoire pour une durée de cinq ans.

« Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, la décision d'aliéner ne peut être prise qu'après accord de la commune d'implantation.

« Art. L. 443-8. — Lorsque des circonstances économiques ou sociales particulières le justifient, la vente de logements locatifs ne

répondant pas aux conditions d'ancienneté définies à l'article L. 443-7 peut être autorisée par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances, après consultation de la commune d'implantation. La décision fixe les conditions de remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement.

« *Art. L. 443-9.* — Les logements répondant aux conditions prévues aux articles L. 443-7 et L. 443-8 et réservés par convention au profit d'une personne morale peuvent être vendus. Dans ce cas, l'organisme vendeur est tenu, à moins que les parties n'en décident autrement, de mettre à la disposition du réservataire, au moment de la vente, un logement équivalent. A défaut de pouvoir y procéder immédiatement, il doit indiquer au réservataire le date à laquelle il sera en mesure de satisfaire à cette obligation. Le logement de remplacement sera par priorité situé dans le même ensemble immobilier ou, à défaut, dans la même commune que celui qui est aliéné, sauf accord du réservataire pour une localisation différente.

« *Art. L. 443-10.* — Les dispositions des articles L. 443-7 à L. 443-9 s'appliquent nonobstant toutes stipulations contraires.

« *Art. 443-11.* — Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire.

« Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré met en vente un logement vacant, il doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de l'organisme dans le département par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. A défaut d'acquéreur prioritaire, le logement peut être offert à toute autre personne physique.

« L'acquéreur doit occuper le logement à titre principal pendant une durée minimale de cinq ans. Toutefois, à titre exceptionnel, cette durée n'est pas opposable à l'acquéreur dont la situation personnelle, notamment professionnelle, aura connu, postérieurement à l'acquisition du logement, un changement fondamental.

« Nonobstant les dispositions du premier ou du deuxième alinéa du présent article, les logements peuvent être vendus à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte sans qu'il soit fait application des conditions d'ancienneté et d'habitabilité prévues à l'article L. 443-7. Les locataires en place continuent à bénéficier des conditions antérieures de location.

« Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat dans le département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toute

personne physique ou morale, ou les louer à ces mêmes personnes pour des usages autres que l'habitation.

« Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L. 311-3 et L. 631-7 ne s'appliquent pas.

« *Art. L. 443-12.* – Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire. Sauf en cas de vente à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte, il ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines. Cette évaluation doit intervenir dans un délai d'un mois à compter de la demande. A titre exceptionnel, le représentant de l'Etat dans le département peut autoriser l'organisme à vendre à un prix inférieur.

« *Art. L. 443-13.* – En cas de cession d'un élément de patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'ensemble auquel appartient le bien vendu devient immédiatement exigible.

« Toutefois, lorsqu'un organisme d'habitations à loyer modéré vend un logement à un de ses locataires, il peut continuer à rembourser les prêts comportant une aide de l'Etat selon l'échéancier initialement prévu sous réserve que les remboursements continuent à être garantis. L'acquéreur peut se libérer d'une partie du prix de vente par des versements échelonnés dans le temps selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions du présent alinéa s'appliquent également lorsque l'acquéreur est une personne physique ne disposant pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété.

« Toutefois, dans le cas d'une vente à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte, les emprunts sont transférés avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.

« Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif.

« Dans le cas d'une vente réalisée en application de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-11, l'organisme est tenu de verser à l'Etat une somme équivalente au montant des aides financières accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du bien vendu, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« En cas de vente d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

« *Art. L. 443-14.* – Toute décision d'aliénation d'un élément du patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré autre que les logements est notifiée au représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte la constatant.

« Toutefois, lorsque le prix de cession de ladite aliénation est supérieur à un montant déterminé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances, la décision d'aliéner est soumise à la procédure prévue à l'article L. 443-7.

« *Art. L. 443-15.* – Sauf s'il y renonce, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, en cas de vente conclue en application de la présente section, par l'organisme vendeur tant que celui-ci y demeure propriétaire de logements.

« *Art. L. 443-15-1.* – Sans préjudice des dispositions du titre III du livre IV du code de l'urbanisme, un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré et construit avec l'aide de l'Etat ne peut être démoli sans l'accord préalable du représentant de l'Etat dans le département, de la commune d'implantation et des garants des prêts.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de remboursement des emprunts et des aides de l'Etat en cas de démolition totale ou partielle.

« *Art. L. 443-15-2.* – Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'aliénation des logements acquis par des sociétés d'économie mixte en application du quatrième alinéa de l'article L. 443-11.

« *Art. L. 443-15-3.* – Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété, ni aux cessions gratuites de terrains imposées par l'autorité compétente.

« *Art. L. 443-15-4.* – Dans le cas où le terrain sur lequel un immeuble ou un groupe d'immeubles est édifié a été donné à bail à construction à un organisme d'habitations à loyer modéré par une collectivité publique, le bailleur et le preneur peuvent, préalablement à toute cession de logements prévue à l'article L. 443-7 du présent code, convenir d'une vente du terrain d'assiette au profit de ce dernier. Dans ce cas, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut, en accord avec le vendeur, se libérer d'une partie du prix de vente, par des versements échelonnés sur plusieurs années.

« *Art. L. 443-15-5.* – Un décret en Conseil d'Etat précise en tant que de besoin les conditions d'application de la présente section. ».

Art. 62.

Les dispositions de l'article 61 entreront en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1^{er} juillet 1987. Toutefois, les dispositions du code de la construction et de l'habitation, remplacées par l'article 61, continuent de s'appliquer dans leur rédaction antérieure pour toutes les décisions d'aliénation ayant fait l'objet, à la date d'entrée en vigueur du présent titre, de l'offre de vente prise au vu de la décision d'aliéner prévue par l'article L. 443-9 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi.

Art. 63.

L'article 26 du décret-loi du 28 février 1852 sur les sociétés de crédit foncier est abrogé.

TITRE III

MESURES DESTINÉES A FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE FONCIÈRE

Art. 64.

I. — Les troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième et huitième alinéas de l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme sont remplacés par les alinéas suivants :

« Une limite de densité, appelée « plafond légal de densité », peut être instauré :

« — par le conseil municipal, après information sur le projet des communes limitrophes ;

« — par le conseil de la communauté urbaine ;

« — par l'organe délibérant du groupement de communes ayant compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme ou en matière d'aménagement urbain, après accord des deux tiers des communes représentant la moitié de la population ou de la moitié des communes représentant les deux tiers de la population.

« La limite de densité ne peut être inférieure à 1 et, pour la ville de Paris, à 1,5. ».

II. — Au début du neuvième alinéa du même article L. 112-1, les mots : « Aucune décision nouvelle modifiant la limite légale de densité » sont remplacés par les mots : « Aucune décision nouvelle instaurant, supprimant, modifiant le plafond légal de densité, ou prise en application du quatrième alinéa de l'article L. 112-2 ».

III. — Les deux derniers alinéas du même article L. 112-1 sont ainsi rédigés :

« Toutefois, la première décision suivant la publication de la loi n° du tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière peut être prise sans condition de délai.

« Au-delà du plafond, s'il en est fixé un, l'exercice du droit de construire relève de la collectivité dans les conditions fixées par les dispositions du présent chapitre. ».

IV. – L'article L. 112-2 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les conditions de l'article L. 112-1, il peut être décidé que l'obligation résultant des deux premiers alinéas du présent article n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles affectés à l'habitation. ».

V. – L'article L. 112-3 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il n'est pas non plus tenu compte, dans le cas d'une décision prise en application du quatrième alinéa de l'article L. 112-2, de la surface de plancher des immeubles ou parties d'immeubles déjà implantés sur ce terrain et affectés à l'habitation. ».

VI. – Dans le quatrième alinéa de l'article L. 333-2 du code de l'urbanisme, les mots : « troisième partie » sont remplacés par les mots : « deuxième partie ».

Art. 65.

Si une décision n'a pas été prise dans les conditions de l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme dans un délai de trois mois à compter de la publication de la présente loi, la limite légale de densité et les valeurs de cette limite résultant de la rédaction du chapitre II du titre premier du livre premier du code de l'urbanisme antérieurement à la publication de la présente loi cessent de produire leurs effets.

Le délai est porté à six mois pour les communautés urbaines, pour les groupements de communes ayant compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme ou en matière d'aménagement urbain et pour les communes de Paris et Marseille.

La suppression expresse ou tacite du plafond légal de densité est sans effet sur le régime des zones d'aménagement concerté dont le bilan a été approuvé antérieurement à la délibération ou à l'expiration des délais prévus ci-dessus.

Art. 66.

Dans le premier alinéa de l'article L. 112-7 du code de l'urbanisme, après les mots : « hygiène des locaux et », sont insérés les mots : « à l'isolation thermique ou acoustique, ainsi que ».

Art. 67.

L'article L. 123-4 du code de l'urbanisme est complété par les alinéas suivants :

« Toutefois, lorsque la modification ne concerne que la suppression ou la réduction d'un emplacement réservé inscrit au plan d'occupation des sols au bénéfice d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale, il n'y a pas lieu de procéder à une enquête publique. Cette disposition n'est applicable que pour les terrains non acquis par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale.

« A compter de la décision prescrivant la révision d'un plan d'occupation des sols, le conseil municipal peut décider de faire une application anticipée des nouvelles dispositions du plan en cours d'établissement dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, dès lors que cette application :

« a) n'est pas incompatible avec les dispositions d'un schéma directeur ou d'un schéma de secteur approuvé ou en cours d'établissement ;

« b) n'est pas de nature à compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général au sens de l'article L. 121-12 ou l'application des lois d'aménagement et d'urbanisme prévues à l'article L. 111-1-1 ;

« c) n'a pas pour objet ou pour effet de supprimer une protection édictée en faveur d'un espace boisé ou de réduire de façon sensible une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

« La délibération du conseil municipal prévoyant l'application anticipée des nouvelles dispositions devient exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa transmission au représentant de l'Etat. Cette délibération est valable six mois. Elle peut être renouvelée. ».

Art. 68

I. – Le premier alinéa de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan d'aménagement de zone approuvé en application de l'article L. 311-4 ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1. ».

II. – Dans la première phrase du deuxième alinéa du même article L. 211-1, les mots : « de plein droit » sont supprimés.

III. – Le même article L. 211-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrains par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire. ».

IV. – Le premier alinéa de l'article L. 211-3 du même code est ainsi rédigé :

« A l'intérieur des périmètres d'opération d'intérêt national ou lorsqu'elle a pris en considération un projet d'opération d'aménagement ou de travaux publics, l'autorité administrative peut demander au conseil municipal d'instituer ou, le cas échéant, de rétablir le droit de préemption urbain et de le déléguer à l'une des personnes mentionnées à l'article L. 213-3. En cas de refus ou de silence de la commune pendant deux mois, le droit de préemption urbain peut être, en tant que de besoin, institué ou rétabli et délégué par décret en Conseil d'Etat. ».

V. – L'article L. 211-6 du même code est abrogé.

Art. 69.

I. – Le paragraphe I de l'article 9 de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement est complété par les dispositions suivantes :

« Dans le cas où il y a substitution du droit de préemption urbain à une zone d'intervention foncière :

« – les déclarations d'intention d'aliéner souscrites au titre de la zone d'intervention foncière et en cours d'instruction à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent régies pour leur instruction par les dispositions des articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à cette loi ;

« – le propriétaire qui avait l'intention de vendre un bien soumis au droit de préemption de la zone d'intervention foncière et qui a obtenu une renonciation du titulaire à l'exercice de son droit peut vendre son bien après l'entrée en vigueur de la présente loi, sans qu'il lui soit besoin de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner au titre du droit de préemption urbain, si le prix et les conditions de vente qui figuraient dans la déclaration d'intention d'aliéner ne sont pas modifiés ;

« – les délégations du droit de préemption consenties par le conseil municipal au maire au titre de la zone d'intervention foncière en application du 15. de l'article L. 122-20 du code des communes valent délégations au titre du droit de préemption urbain ;

« — les délégations du droit de préemption consenties par le conseil municipal en application de l'article L. 211-7 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la présente loi valent délégations au titre du droit de préemption urbain. ».

II. — Il est inséré, après le huitième alinéa de l'article L. 142-12 du code de l'urbanisme, les alinéas suivants :

« Toutefois, dans ce cas :

« — les déclarations d'intention d'aliéner souscrites au titre de la législation sur les périmètres sensibles et en cours d'instruction à la date d'entrée en vigueur fixée par le décret prévu au premier alinéa demeurent régies pour leur instruction par les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à cette date ;

« — le propriétaire qui avait l'intention de vendre un bien soumis au droit de préemption au titre des périmètres sensibles et qui a obtenu une renonciation à l'exercice de ce droit peut vendre son bien après la date d'entrée en vigueur susvisée sans qu'il lui soit besoin de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner au titre des espaces naturels sensibles des départements, si le prix et les conditions de vente qui figuraient dans la déclaration d'intention d'aliéner ne sont pas modifiés ;

« — la délégation du droit de préemption consentie par l'assemblée au bureau au titre des périmètres sensibles vaut délégation au titre des espaces naturels sensibles des départements. ».

III. — A la fin du cinquième alinéa de l'article L. 123-9 du même code, les mots : « instituant l'emplacement réservé » sont remplacés par les mots : « délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé ».

IV. — A la fin du a) de l'article L. 213-4 du même code, les mots : « pour la zone dans laquelle sont situés ces biens » sont remplacés par les mots : « et délimitant la zone dans laquelle sont situés les biens ».

V. — Dans le a) de l'article L. 142-5 du même code, les mots : « pour la zone dans laquelle est situé le bien » sont remplacés par les mots : « et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ».

Art. 70.

Dans le dernier alinéa de l'article L. 221-2 du code de l'urbanisme, les mots : « du 5° de l'article 75 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs » sont remplacés par les mots : « de l'article 50 de la loi n° du

tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ».

Art. 71.

Il est inséré, après le quatrième alinéa de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la commune est dotée d'un plan d'occupation des sols opposable aux tiers, l'autorité compétente peut, par dérogation aux dispositions des deuxième et troisième alinéas du présent article, soumettre directement à enquête publique un projet de plan d'aménagement de zone, à condition que ce projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols, ne concerne pas les espaces boisés classés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. ».

Art. 72.

Il est inséré dans le code de l'urbanisme un article L. 315-8 ainsi rédigé :

« *Art. L. 315-8.* — Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 315-3, L. 315-4 et L. 315-7 sont opposables. ».

Art. 73.

I. — Le dernier alinéa de l'article 11 de la loi n° 82-659 du 30 juillet 1982 portant statut particulier de la région de Corse : compétences, et le dernier alinéa de l'article L. 144-3 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :

« A défaut d'adoption, selon la procédure définie ci-dessus, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la promulgation de la loi n° du tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, le schéma est élaboré et arrêté par l'Etat. ».

II. — L'article 25 de la loi n° 85-97 du 25 janvier 1985 modifiant et complétant la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 et portant dispositions diverses relatives aux rapports entre l'Etat et les collectivités territoriales est abrogé.

III. – Pour une période de cinq années à compter du 1^{er} janvier 1987, il peut être dérogé aux dispositions des articles L. 53 et L. 54 du code du domaine de l'Etat, en ce qu'elles concernent l'obligation d'affectation ou d'utilisation préférentielle au profit des autres services de l'Etat, des immeubles remis par le ministère de la défense à l'administration des domaines.

TITRE IV

DISPOSITIONS PORTANT ALLÈGEMENT DES CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT DES ORGANISMES D'HABITATIONS A LOYER MODÉRÉ

Art. 74.

Il est inséré, dans le chapitre premier du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un article L. 421-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 421-1-1.* — Sauf délibération spéciale de leur conseil d'administration, les offices publics d'aménagement et de construction sont soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles applicables aux entreprises de commerce.

« Lorsqu'il est soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles applicables aux entreprises de commerce, l'office :

« — demeure soumis aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, à l'exception du premier alinéa de l'article 7, des articles 9, 9-2, 9-3, 12, 12-1, 14, 15, 51, 53, 53-1, 54, 55, 82 et du premier alinéa de l'article 87 ;

« — tient sa comptabilité conformément au plan comptable général ;

« — est soumis au contrôle de l'Etat dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. ».

Art. 75

Il est inséré, dans le chapitre premier du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un article L. 421-1-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 421-1-2.* — Lorsque le conseil d'administration d'un office public d'aménagement décide de rester soumis aux règles de la comptabilité publique, il peut, par dérogation aux dispositions des articles 14, 54 et 82 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée, demander que le comptable de l'office soit un comptable direct du

Trésor ou un comptable spécial placé sous l'autorité administrative du directeur général de l'office. Le comptable direct du Trésor est nommé par le ministre chargé de l'économie et des finances, après information préalable du président du conseil d'administration. Le comptable spécial est nommé par le représentant de l'Etat dans le département, sur proposition du conseil d'administration, après avis du trésorier-payeur général. ».

Art. 76.

L'article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 421-6.* — Le conseil d'administration d'un office public d'habitations à loyer modéré peut demander, par dérogation aux dispositions des articles 14, 54 et 82 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée, que le comptable de l'office soit un comptable direct du Trésor ou un comptable spécial placé sous l'autorité administrative du président de l'office. Le comptable direct du Trésor est nommé par le ministre chargé de l'économie et des finances, après information préalable du président du conseil d'administration. Le comptable spécial est nommé par le représentant de l'Etat dans le département, sur proposition du conseil d'administration, après avis du trésorier-payeur général. ».

Art. 77.

Il est inséré, après le *d)* de l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation, un *e)* ainsi rédigé :

« *e)* d'effectuer, pour le compte des organismes d'habitations à loyer modéré, le recouvrement des sommes dues par les acquéreurs d'un logement d'habitation à loyer modéré, dans les conditions prévues à l'article L. 443-13. ».

Art. 78.

Le deuxième alinéa de l'article L. 422-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Leurs statuts contiennent des clauses conformes aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat. ».

Art. 79.

L'article L. 431-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le fonds de garantie géré par la caisse de garantie du logement social apporte sa garantie aux opérations de construction ou d'acquisition et d'amélioration réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré ou les sociétés d'économie mixte en application du 3° de l'article L. 351-2, il peut demander que soit inscrite à son profit une hypothèque légale qui s'étend aux biens immobiliers acquis ou édifiés à l'aide de prêts qu'il a garantis. ».

Art. 80.

Le deuxième alinéa de l'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« A ces habitations peuvent être adjoints, dans des conditions fixées par décision administrative, des dépendances, des annexes et des jardins privatifs ou collectifs, accolés ou non aux immeubles. ».

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 11 décembre 1986.

Le Président,

Signé : ALAIN POHER