

PROPOSITION DE LOI

adoptée

le 6 juin 1989

N° 81

S É N A T

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1988-1989

PROPOSITION DE LOI

MODIFIÉE PAR LE SÉNAT

*tendant à améliorer les rapports locatifs
et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

(Urgence déclarée.)

Le Sénat a modifié, en première lecture, la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, en première lecture, après déclaration d'urgence, dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Assemblée nationale (9^e législ.) : 652, 689 et T.A 100.

Sénat : 325, 338 et 345 (1988-1989).

TITRE PREMIER

DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales.

Article premier.

Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.

L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.

Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.

Le Gouvernement dépose chaque année sur le bureau des Assemblées, lors de la seconde session ordinaire, un rapport sur l'évolution des loyers, des aides publiques au logement et de l'offre de logements à louer ainsi que sur l'évolution du secteur de la construction en fonction des types de financement utilisés.

Art. 2.

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. 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. 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 et 5.

..... Conformes

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 définies par le décret prévu à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

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.

Art. 8 bis.

Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

Dans les contrats en cours chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant.

Ces dispositions ne sont pas applicables lorsque l'un des deux ou les deux logements sont soumis aux dispositions du chapitre III du titre premier 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.

Les dispositions du présent article s'appliquent également aux contrats de location des locaux visés au chapitre VI du titre premier de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Art. 8 ter (nouveau).

Il est rétabli, dans le code de la construction et de l'habitation, un article L. 442-5 ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-5.* — L'échange de logements entre deux locataires est de droit lorsqu'il respecte les conditions fixées par l'article 8 *bis* de la loi n° du . ».

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.

A défaut de congé 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.

A défaut de congé ou de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme est renouvelé pour une durée au moins égale à trois ans. L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues, pour le congé, à l'article 14. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues au c) de l'article 16.

Art. 10 et 11.

..... Conformes

Art. 11 *bis* (nouveau).

Lorsque le bailleur personne physique ou son conjoint est établi hors de France, et pour ce qui concerne sa résidence, le bailleur, si lui-même ou son conjoint est tenu, par suite d'un cas de force majeure, de rentrer en France, peut à tout moment résilier le contrat de location, selon les règles prévues à l'article 14 et à condition qu'une clause de ce contrat l'y autorise, en vue de reprendre le logement pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, dans les conditions mentionnées au présent article. Toutefois, le délai de préavis est de quatre mois.

Art. 12.

Les dispositions de l'article 10 et de l'article 14 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.

..... Conforme

Art. 14.

I. — Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par 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, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire.

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. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'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.

II. — *Non modifié*

III. — Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

L'âge du locataire et du bailleur, ainsi que le montant de leurs ressources, sont appréciés à la date de la notification du congé.

CHAPITRE III

Du loyer et des charges.

Art. 15.

Les données statistiques nécessaires à la détermination des références mentionnées aux articles 16 et 18 peuvent être recueillies et diffusées par des associations agréées à cette fin par le ministre chargé du logement.

L'agrément mentionné à l'alinéa précédent n'est accordé, dans des conditions fixées par décret, qu'aux associations dont les statuts assurent la représentation équitable des bailleurs, des locataires, des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants.

Les associations agréées fournissent au juge qui en fait la demande tout élément d'information lui permettant de fixer le montant du loyer contesté devant lui par l'une ou l'autre des parties.

Art. 16.

a) Le loyer des logements faisant l'objet d'une première ou d'une nouvelle location est fixé librement entre les parties.

b) *Supprimé*

c) Lors du renouvellement du contrat, 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 pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 18.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent c), il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent c) et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

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 de conciliation.

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 du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la

durée définie à l'article 9, 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 ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant du *d)* ci-dessous s'applique à chaque valeur ainsi définie.

d) 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.

e) Non modifié

Art. 17.

..... Supprimé

Art. 18.

Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables situés, soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments permettant de déterminer ce qu'est un logement comparable.

Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes de l'agglomération parisienne dont la liste est fixée par décret.

Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour un tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.

Art. 19.

..... Conforme

Art. 20.

Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges.

Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

Art. 21.

..... Conforme

Art. 22.

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. 23.

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 accordées 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.

Art. 24.

I. — *Non modifié*

II. — Jusqu'à leur terme, les contrats de location en cours à la date de la publication de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, les dispositions des articles 9, 14, 16, 17 et 18 s'appliquent à ces contrats dès la publication de la présente loi.

Pour les contrats conclus postérieurement au 23 décembre 1986, pour lesquels le propriétaire a délivré congé en application de l'article 9 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi, le congé est nul et sans effet. Le propriétaire peut délivrer un nouveau congé dans les formes et conditions prévues à l'article 14 ; toutefois, le délai de préavis applicable à ce congé est réduit à trois mois.

III. — Pour les contrats arrivant à échéance après le 22 mai 1989, pour lesquels le propriétaire a formulé, avant la promulgation de la présente loi, une proposition de nouveau loyer en application de l'article 21 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, le locataire dispose d'un délai d'un mois à compter de ladite promulgation pour demander au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de

réception ou par acte d'huissier, de formuler à nouveau une proposition de loyer ; dans ce cas, le bailleur peut présenter, dans un délai d'un mois à compter de la demande du locataire et dans les mêmes formes, une nouvelle proposition, faute de quoi le contrat initial est reconduit, à compter de sa date normale d'échéance, pour la durée prévue à l'article 9 et au loyer antérieur éventuellement révisé.

Les dispositions du *c)* de l'article 16 sont applicables à ladite proposition, sous les réserves suivantes : le délai de préavis qui est fixé pour la formulation de la proposition n'est pas applicable ; la commission départementale de conciliation peut être saisie au plus tard deux mois après la proposition du bailleur ; le juge doit être saisi au plus tard deux mois après la saisine de la commission ; le nouveau loyer, fixé à la suite de cette seconde proposition, prend effet à la date normale d'échéance du contrat. Jusqu'à la fixation de ce loyer, il n'est pas porté atteinte à la validité du loyer éventuellement fixé en application de l'article 21 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Pour les contrats conclus postérieurement au 23 décembre 1986 et pour lesquels le bailleur a formulé une proposition de renouvellement assortie d'un nouveau loyer en application de l'article 9 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi, la proposition est nulle et sans effet. Le bailleur peut formuler dans un délai d'un mois à compter de la publication de la présente loi une proposition de nouveau loyer conformément au *c)* de l'article 16, sous les réserves prévues à l'alinéa précédent ; toutefois, jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur éventuellement révisé demeure applicable.

IV (nouveau). — Les dispositions du paragraphe III ci-dessus ne sont pas applicables lorsque la proposition du bailleur ou le congé n'ont pas été contestés par le locataire dans les formes et conditions requises par la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou lorsqu'ils ont donné lieu à un accord ou à une décision de justice passée en force de chose jugée.

V (nouveau). — Les décrets pris en application des articles 7, 18, 21 et 24 abrogés et de l'article 25 modifié de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 restent en vigueur pour l'application de la présente loi, jusqu'à l'intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi.

Art. 26.

..... Supprimé

Art. 27 et 28.

..... Conformes

Art. 29.

..... Supprimé

Art. 30.

Il est inséré, dans la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, un article 41 *ter* ainsi rédigé :

« Art. 41 *ter*. — Des accords collectifs de location peuvent être conclus, pour un même secteur locatif, au sein de la commission nationale de concertation entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires. Les accords ainsi conclus s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations.

« Les secteurs locatifs sont les suivants :

« — logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré ;

« — logements appartenant aux sociétés d'économie mixte, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, aux collectivités publiques, aux sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées à l'alinéa ci-dessus ;

« — logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées, aux 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, aux établissements de crédit et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées aux deux alinéas ci-dessus.

« Ces accords portent notamment sur les suppléments de loyers pour les organismes d'habitations à loyer modéré, 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. ».

Art. 31.

..... Conforme

Art. 32.

..... Suppression conforme

Art. 33.

..... Conforme

Art. 34.

..... Supprimé

Art. 34 bis.

I. — Le sixième alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans les communes comprises dans le champ d'application du présent article, à l'exception de Paris, l'utilisation par une même personne d'un même local d'habitation comme lieu d'exercice d'une profession, qui ne peut à aucun moment revêtir un caractère commercial, et comme résidence est soumise à une déclaration préalable auprès du représentant de l'Etat dans le département.

« Sur le territoire de la commune de Paris, cette utilisation est subordonnée à l'autorisation du représentant de l'Etat dans le département. ».

II. — Au début du quatrième alinéa de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « Passé ce délai », sont remplacés par les mots : « Faute d'exécution dans ce délai, le montant maximum de l'amende prévu au premier alinéa est porté au double et... ».

Art. 34 ter (nouveau).

L'article 38 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée est ainsi rédigé :

« Art. 38. — Les locataires ou occupants sont tenus, en sus du loyer principal, au remboursement sur justification des charges locatives.

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

« Dans les immeubles collectifs, si la ventilation est impossible, la répartition sera faite au prorata, soit des tantièmes figurant dans un cahier des charges, soit des tantièmes du règlement de copropriété de l'immeuble.

« Si l'immeuble n'est pourvu d'aucun de ces éléments, l'ensemble de la ventilation de ces charges se fera au prorata des surfaces réelles des locaux loués.

« Le propriétaire devra adresser à chaque locataire ou occupant, quinze jours avant d'en demander le remboursement, le compte détaillé des charges locatives, ainsi que la répartition faite entre tous les locataires et occupants, à la disposition desquels seront tenues les pièces justificatives dans la quinzaine qui suit l'envoi du compte. ».

Art. 35.

..... Supprimé

Art. 36.

..... Conforme

Art. 37 (nouveau).

Au début du paragraphe III de l'article 73 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, les mots : « Pour une période de cinq années à compter du 1^{er} janvier 1987 », sont remplacés par les mots : « Pour une période de sept années à compter du 1^{er} janvier 1987 ».

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 6 juin 1989.

Le Président,

Signé : ALAIN POHER