

PROPOSITION DE LOI

adoptée

le 29 juin 1989

N° 114
S É N A T

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1988-1989

PROPOSITION DE LOI

MODIFIÉE PAR LE SÉNAT, EN NOUVELLE LECTURE,

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

*Le Sénat a modifié, en nouvelle lecture, la proposition de loi, adoptée
avec modifications par l'Assemblée nationale, en nouvelle lecture, dont la
teneur suit :*

Voir les numéros :

Assemblée nationale (9^e législ.) : Première lecture : **652, 689** et T.A. **100**.
Commission mixte paritaire : **774**.
Nouvelle lecture : **728, 776** et T.A. **123**.

Sénat : Première lecture : **325, 338, 345** et T.A. **81** (1988-1989).
Commission mixte paritaire : **386** (1988-1989).
Nouvelle lecture : **393** et **435** (1988-1989).

TITRE PREMIER

DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article premier.

..... Conforme

.....

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 la détermination du montant du loyer est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions prévues à l'article 18, ces références sont jointes au contrat ainsi que les termes dudit article.

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. 7 bis (nouveau).

Dans le cas où le locataire ne peut justifier du renouvellement de son assurance dans un délai de trois mois suivant la date de demande du bailleur formulée par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier aura la faculté de souscrire un contrat d'assurance garantissant les risques susvisés au lieu et place du locataire défaillant et dont le coût lui sera répercuté.

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.

..... Conforme

Art. 8 *ter*.

..... Suppression conforme

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, et faute d'accord des parties sur une durée plus longue, le contrat parvenu à son terme est reconduit pour une durée de 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. 11 *bis*.

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. 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 délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile. 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 celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

CHAPITRE III

DU LOYER ET DES CHARGES

Art. 15.

Les références mentionnées aux articles 16 et 18 peuvent être recueillies et diffusées par des associations dénommées « observatoire des loyers » et 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 observatoires dont les statuts assurent la représentation équitable des bailleurs, des locataires, des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants. Il détermine la zone géographique d'observation de l'association agréée.

Les observatoires des loyers fournissent aux commissions départementales de conciliation et aux juges qui en font la demande les éléments d'information en leur possession, permettant à ceux-ci de favoriser la conciliation des parties ou de trancher un litige.

Le Gouvernement dépose tous les deux ans, 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. 16.

a) *Non modifié*

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 des alinéas 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) et e) *Non modifiés*

Art. 17.

I. — Lorsque, dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants, l'évolution des loyers constatée par les observatoires des loyers est supérieure pendant trois mois consécutifs à 125 % de celle de l'indice des loyers calculée par l'Institut national de la statistique et des études économiques à l'échelon national, un décret en Conseil d'Etat peut fixer le taux maximum d'évolution des loyers proposés lors du renouvellement des contrats de location. Ce taux ne peut être inférieur à celui constaté à l'échelon national au cours de la période de référence.

II. — Ce décret peut également décider que les loyers des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location seront fixés par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions déterminées à l'article 18.

III. — Les logements dont la construction a été achevée depuis moins de dix ans ainsi que les logements ayant fait l'objet depuis moins de cinq ans de travaux de mise ou remise aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée sont exclus du champ d'application de ce décret.

IV. — Le décret mentionné au présent article, pris après avis de la commission nationale de concertation, précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an.

Art. 18.

Pour l'application de l'article 16, 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 constitutifs de ces références.

Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

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 locataires depuis trois ans.

.....

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 que deux 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.

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 deux derniers alinéas de l'article 9, des articles 14, 16, 17, 18 et 23 s'appliquent à ces

contrats dès la publication de la présente loi. Pour les contrats conclus avant le 23 décembre 1986 et arrivant à échéance dans les six mois suivant la publication de la présente loi, le délai de préavis prévu à l'article 14 pour le congé délivré par le bailleur est néanmoins réduit à trois mois.

Pour les contrats conclus postérieurement au 23 décembre 1986, pour lesquels le propriétaire a délivré congé en application de l'article 9 et de l'article 14 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée avant la date de publication 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, ou pour lesquels une instance judiciaire est en cours, pour lesquels le propriétaire a formulé, avant la publication 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 publication 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 est 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 de publication 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. — Les dispositions du paragraphe III ci-dessus ne sont pas applicables lorsque la proposition du bailleur ou le congé ont donné lieu à un accord entre les parties ou à une décision de justice passée en force de chose jugée.

V. — Les décrets pris en application des articles 7, 18, 21, 23 et 24 abrogés et des articles 25 et 29 modifiés 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.

TITRE II

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 25.

La première phrase de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est remplacée par les dispositions suivantes :

« Les locaux vacants à compter du 24 décembre 1986 ne sont pas 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 titre premier de la loi n° du , à l'exception des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par l'article 57 A et par les dispositions du code civil. ».

Art. 25 bis.

..... Conforme

Art. 26.

..... Supprimé

.....

Art. 29.

..... Conforme

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 ou de chaque commission spécialisée des rapports locatifs prévue à l'article 41 *bis* 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.

Les douze premiers alinéas de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Les bailleurs de logements visés à l'article 41 *ter* 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, les suppléments de loyers pour les organismes d'habitation 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 *bis* et 31 *ter*.

..... Supprimés

.....

Art. 34.

..... Conforme

Art. 34 *bis*.

I. — Le cinquième alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Cette autorisation est accordée à titre personnel et pour la surface et le local considérés. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire dans ce local. ».

II. — Les sixième, septième et huitième alinéas du même article sont abrogés.

III. — Le même article est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Sur le territoire de la commune de Paris, pour les locaux autres que ceux situés au rez-de-chaussée et, pour ceux affectés à l'exercice d'une profession libérale pour les locaux autres que ceux situés au rez-de-chaussée ou d'une surface supérieure à soixante mètres carrés par professionnel exerçant dans le même local, l'autorisation visée au présent article ne peut être accordée que moyennant une compensation par affectation à l'habitation d'un local faisant légalement l'objet d'un autre usage, pour une surface au moins équivalente, situé dans le même arrondissement ou dans un arrondissement limitrophe. Cette compensation n'est pas exigible lorsque les locaux sont destinés à être utilisés par une association reconnue d'utilité publique ou lorsqu'ils sont destinés à l'usage visé à l'alinéa suivant.

« 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. ».

IV. — Dans le premier alinéa de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « de 1 000 F à 150 000 F » sont remplacés par les mots : « de 50 000 F à 5 000 000 F ».

V. — Dans le deuxième alinéa du même article, les mots : « statuant en référé ; » sont remplacés par les mots : « statuant en la forme des référés ; sa décision est exécutoire par provision ».

VI. — Au début du quatrième alinéa du même article, 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*.

I. — *Supprimé*

II. — 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 des charges locatives définies à l'article 22 de la loi n° du , dans les conditions prévues à cet article.

« 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. ».

Art. 35.

..... Conforme

Art. 35 bis.

I. — Les dispositions des articles 8, 9 à 11, 14 à 19, du premier alinéa de l'article 21, des cinq premiers alinéas de l'article 22 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 sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement.

Toutefois, les dispositions des deuxième et troisième alinéas du paragraphe I de l'article 14 leur sont applicables lorsque le congé émane du locataire.

II. — *Non modifié*

III. — Les dispositions des articles 8, 9 à 11, 14, du paragraphe e) de l'article 16 et du premier alinéa de l'article 21 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.

Toutefois, les dispositions des deuxième et troisième alinéas du paragraphe I de l'article 14 leur sont applicables lorsque le congé émane du locataire.

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

En outre, les dispositions de l'article 15, des paragraphes a), b), c) et d) de l'article 16, des articles 17 à 19 et des cinq premiers alinéas de l'article 22 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.

IV et V. — *Non modifiés*

VI. — Les loyers fixés en application de l'article 16 ou négociés en application des articles 41 *ter* et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée 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 des articles 41 *ter* et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ne peuvent conduire à déroger, pour les logements dont le loyer est fixé par application du chapitre III du titre premier 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 organisations 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.

.....

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 29 juin 1989.

Le Président,

Signé : ALAIN POHER.