

PROJET DE LOI

adopté

le 3 juin 1994

N° 146  
**S É N A T**

---

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1993-1994

---

---

**PROJET DE LOI**

ADOPTÉ PAR LE SÉNAT APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE

*relatif à l'habitat.*

*Le Sénat a adopté, en première lecture après déclaration d'urgence, le projet de loi dont la teneur suit :*

---

**Voir les numéros :**

**Sénat : 416, 453 et 454 (1993-1994).**

## CHAPITRE PREMIER

### ACQUISITION DES LOGEMENTS D'HABITATION À LOYER MODÉRÉ PAR LEURS OCCUPANTS

#### Article premier.

Dans la dernière phrase du troisième alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « pour une durée de cinq ans » sont supprimés.

#### Article premier *bis* (nouveau).

L'article L. 443-7 du même code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme d'habitations à loyer modéré délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente et apprécie les résultats obtenus l'année précédente.

« Le conseil départemental de l'habitat est saisi chaque année d'un rapport du représentant de l'Etat portant sur la vente de logements d'habitation à loyer modéré. Il peut émettre à cette occasion des recommandations. »

#### Art. 2.

Dans l'article L. 443-8 du même code, les mots : « par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances » sont remplacés par les mots : « par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département d'implantation du logement ».

#### Art. 3.

L'article L. 443-10 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de vente à un acquéreur mentionné au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 443-11, les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 353-17 ne sont pas applicables et, par dérogation

aux articles L. 353-4 et L. 353-5, la convention mentionnée à l'article L. 353-2 n'est pas opposable aux propriétaires successifs du logement. »

#### Art. 4.

I. – Le premier alinéa de l'article L. 443-11 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, sur demande du locataire, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent 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, à ses ascendants et descendants. »

*I bis (nouveau).* – Après le premier alinéa de l'article L. 443-11 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le refus de vente opposé par l'organisme propriétaire à un locataire occupant qui demande à acquérir son logement doit être communiqué par écrit et motivé dans un délai de deux mois suivant le dépôt de l'acte de candidature. »

II. – Les dispositions du troisième alinéa de l'article L. 443-11 du même code sont abrogées.

III. – *Supprimé*.....

#### Art. 5.

Le deuxième alinéa de l'article L. 443-13 du même code est ainsi rédigé :

« Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt. »

#### *Art. 5 bis (nouveau).*

Lors de toute cession d'un appartement d'habitation à loyer modéré à l'un de ses occupants, il sera porté à la connaissance de l'acquéreur potentiel les conclusions d'un diagnostic concernant la qualité du bien offert. Une information précise lui sera également donnée sur les gros travaux à entreprendre sur les parties communes et élé-

ments d'équipements collectifs, dans le cadre des obligations incombant aux organismes d'habitations à loyer modéré aux termes de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation.

## CHAPITRE II

### ADAPTATION DE LA LÉGISLATION DES RAPPORTS LOCATIFS

#### Art. 6.

I. — Le début de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi rédigé :

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

« — le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;

« — la date de prise d'effet et la durée ;

« — la consistance et... (*le reste sans changement*). »

II. — Le dernier alinéa du même article est complété par une phrase ainsi rédigée :

« En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire. »

#### Art. 7.

Dans la deuxième phrase du septième alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : « au moins deux jours à l'avance » sont remplacés par les mots : « au moins sept jours à l'avance ».

#### Art. 8.

I. — Il est inséré, dans le chapitre premier du titre premier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, après l'article 9, un article 9-1 ainsi rédigé :

« Art. 9-1. — Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications ou significations faites en application du

présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire si le conjoint n'a pas fait préalablement connaître son existence au bailleur. »

*I bis (nouveau).* — Le I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si le conjoint n'a pas fait préalablement connaître son existence au bailleur. »

II. — Dans l'article 28 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, les mots : « des chapitres premier à III et les articles 30 à 33 du présent titre » sont remplacés par les mots : « des articles 30 à 33 du présent chapitre et des chapitres premier à III, à l'exception des articles 10 et 11, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ».

III. — L'article 9-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée et le dernier alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée sont applicables aux notifications et significations faites à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.

## Art. 9.

I. — Le deuxième alinéa de l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

« En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales. »

II. — La première phrase du dernier alinéa du même article est ainsi rédigée :

« En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celles définies au premier alinéa du présent article. »

## Art. 10.

I. — Les quatrième et cinquième alinéas du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

« Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

« Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

« Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification. »

II. — Dans le deuxième alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée, les mots : « pendant une durée d'un mois » sont remplacés par les mots : « pendant une durée de deux mois ».

III. — Les quatrième, cinquième et sixième alinéas du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée sont ainsi rédigés :

« Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

« Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire ou occupant de bonne foi de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

« Les termes des cinq alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification. »

IV. — Le présent article entrera en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.

Toutefois :

a) lorsque le locataire a reçu notification du congé antérieurement à cette date, les règles applicables à ce congé et à la vente du local demeurent celles du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée dans sa rédaction antérieure à la présente loi ;

b) lorsque le locataire ou occupant de bonne foi a reçu antérieurement à cette même date notification de l'offre de vente prévue au I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée, les règles applicables à la vente du local demeurent celles de ce I de l'article 10 dans sa rédaction antérieure à la publication de la présente loi.

#### Art. 11.

I. — Dans la première phrase du deuxième alinéa du *b*) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : « pendant une durée de cinq ans à compter de la date de la publication de la présente loi » sont remplacés par les mots : « jusqu'au 31 juillet 1997 ».

II. — Le début de la seconde phrase du même alinéa est ainsi rédigé : « Avant cette date, le Gouvernement... (*le reste sans changement*). »

#### Art. 12.

I. — Dans la première phrase du second alinéa du *d*) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : « la variation de l'indice national » sont remplacés par les mots : « la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national ».

II. — Dans la deuxième phrase du second alinéa du *d*) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : « du dernier indice publié » sont remplacés par les mots : « de la dernière moyenne sur quatre trimestres de l'indice national publiée ».

*II bis (nouveau)*. — Le *d*) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La moyenne mentionnée ci-dessus est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. »

III. — Dans le second alinéa de l'article 30 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, les mots : « de l'article 15 » sont remplacés par les mots : « du *d*) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ».

IV. — Les dispositions du présent article sont applicables aux contrats en cours à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi. La valeur trimestrielle de l'indice à la date de référence de ces contrats est remplacée par la valeur de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice à cette même date de référence.

#### Art. 12 *bis* (nouveau).

Dans les conventions en cours et les conventions-types prévues par l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, toute clause prévoyant que la révision du loyer pratiqué ou du loyer maximum s'opère en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques est remplacée par la clause prévoyant que cette révision s'opère en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres du même indice. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. Dans ces conventions, la valeur trimestrielle de l'indice à la date de référence est remplacée par la valeur de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice à la même date de référence.

Le présent article entre en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.

#### Art. 13.

I. — Dans le premier alinéa de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, les mots : « et satisfaisant aux normes



minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la Commission nationale de concertation » sont supprimés.

II. — Dans le deuxième alinéa du même article, les mots : « ne satisfont pas aux normes précitées, » sont remplacés par les mots : « ne satisfont pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la Commission nationale de concertation, ».

III (*nouveau*). — Dans le deuxième alinéa du même article, après les mots : « le locataire peut », sont insérés les mots : « , dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial, ».

### CHAPITRE III

#### DISPOSITIONS RELATIVES AU LOGEMENT DES PERSONNES À FAIBLES RESSOURCES

##### Art. 14.

I. — Les huitième et neuvième alinéas de l'article L. 553-4 du code de la sécurité sociale sont ainsi rédigés :

« — dans des autres cas, au prêteur.

« Cette modalité de versement ne peut être modifiée qu'avec l'accord de l'allocataire et, selon le cas, du bailleur ou du prêteur. »

II. — Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 835-2 du même code sont ainsi rédigés :

« — dans les autres cas, au prêteur.

« Cette modalité de versement ne peut être modifiée qu'avec l'accord de l'allocataire et, selon le cas, du bailleur ou du prêteur. »

##### Art. 15.

I. — Après l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un article 22-1 ainsi rédigé :

« Art. 22-1. — I. — Lorsque le cautionnement des obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée, ce cautionnement vaut

pour la durée de ce contrat et ne s'étend pas aux obligations résultant du contrat reconduit ou renouvelé.

« II. — Lorsque la durée du cautionnement stipulée est indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

« III (*nouveau*). — La personne qui se porte caution des obligations résultant d'un contrat de location fait précéder sa signature de la mention manuscrite du montant du loyer ainsi cautionné et, le cas échéant, de son indexation. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Si la durée du cautionnement stipulée est indéterminée, la personne qui se porte caution fait également précéder sa signature de la reproduction manuscrite du II du présent article. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement. »

II. — Les dispositions du II de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée entrent en vigueur le premier jour du deuxième mois suivant la publication de la présente loi. Elles ne sont pas applicables aux cautionnements consentis avant cette date.

#### Art. 15 bis (*nouveau*).

L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des sommes mentionnées dans le commandement. »

#### Art. 16.

I. — Au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « à leur réinsertion » sont remplacés par les mots : « à leur réinsertion, aux autres organismes ayant la même mission et agréés par l'autorité administrative, ainsi qu'aux centres communaux d'action sociale ».

II. — Dans le premier alinéa de l'article L. 353-20 du même code, les mots : « aux associations mentionnées au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 » sont remplacés par les mots : « aux centres commu-

naux d'action sociale, organismes et associations mentionnés au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 ».

#### Art. 17.

I. – Le I de l'article 15 *bis* du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'exonération est prorogée par périodes de trois ans si les conditions prévues ci-dessus sont toujours remplies au début de chaque période. Il en est de même en cas de reconduction ou de renouvellement du contrat de location. »

II. – Après le deuxième alinéa du III de l'article 35 *bis* du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les exonérations prévues au premier et au deuxième alinéa sont prorogées par périodes de trois ans si les conditions prévues ci-dessus sont toujours remplies au début de chaque période. Il en est de même en cas de reconduction ou de renouvellement du contrat de location ou de sous-location. »

III. – Après le premier alinéa de l'article 92 L du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'exonération est prorogée par périodes de trois ans si les conditions prévues ci-dessus sont toujours remplies au début de chaque période. Il en est de même en cas de reconduction ou de renouvellement du contrat de sous-location. »

#### Art. 18.

La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation est complétée par les mots : « ou à un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article premier de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et qui est agréé à cet effet par l'autorité administrative ».

#### Art. 19.

Le troisième alinéa de l'article L. 442-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ces dispositions ne sont pas non plus applicables aux logements pour étudiants et aux logements-foyers gérés directement par

un organisme d'habitations à loyer modéré et qui répondent à des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

*Art. 19 bis (nouveau).*

Après l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-2-1.* – Les plans d'occupation des sols ne peuvent imposer la réalisation d'aires de stationnement pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article premier de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. »

#### CHAPITRE IV

### TRANSFORMATION EN LOGEMENTS DE LOCAUX AFFECTÉS À UN AUTRE USAGE

*Art. 20.*

Il est inséré dans le code de la construction et de l'habitation, après l'article L. 631-7, un article L. 631-7-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 631-7-1.* – Les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation peuvent être temporairement affectés à l'habitation pour une durée n'excédant pas treize ans. Ce délai commence à courir à compter de la déclaration d'affectation temporaire des locaux.

« Jusqu'à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa précédent, les locaux peuvent, nonobstant les dispositions de l'article L. 631-7, retrouver leur affectation antérieure sur simple déclaration. Les locaux qui, à l'expiration de ce délai, demeurent affectés à l'habitation sont régis par les dispositions applicables aux locaux à usage d'habitation.

« Les déclarations mentionnées au présent article sont adressées conjointement au maire et au préfet.

« En cas de location d'un local temporairement affecté à l'habitation en application du présent article, le contrat doit mentionner le caractère temporaire de cette affectation. Sous cette réserve, le retour des locaux à leur usage primitif est un motif légitime et sérieux au

sens de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Il ne constitue pas un événement au sens de l'article 11 de cette même loi. »

#### Art. 21.

Il est inséré dans le code général des impôts, après l'article 199 *decies* C, un article 199 *decies* D ainsi rédigé :

« Art. 199 *decies* D. I. — La réduction mentionnée aux articles 199 *decies* A et 1990 *decies* B est accordée aux personnes physiques propriétaires de locaux vacants depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1994 et qui les transforment en logements. La réduction est calculée sur le montant des travaux de grosses réparations et d'installation de l'équipement sanitaire élémentaire mentionnés au III de l'article 199 *sexies* C qui ont nécessité l'obtention d'un permis de construire et qui ont été achevés au plus tard le 31 décembre 1997.

« La réduction d'impôt est accordée sur présentation des factures des entreprises qui ont réalisé les travaux. Les factures des entreprises doivent mentionner l'adresse de réalisation des travaux, leur nature et leur montant. Les dispositions de l'article 1740 *quater* s'appliquent.

« La location doit prendre effet dans le délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux, ou dans le délai prévu par l'article 199 *decies* B en cas de bénéfice de la réduction d'impôt mentionnée par cet article.

« Un décret fixe les obligations déclaratives des contribuables.

« II. — Les dispositions du I s'appliquent aux dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1994. »

### CHAPITRE V

#### AMÉLIORATION DU FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS

#### Art. 22.

I. — Après le troisième alinéa de l'article 2103 du code civil, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« 1° *bis* Conjointement avec le vendeur, le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux

mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues, après délivrance d'une sommation de payer demeurée infructueuse pendant huit jours.

« Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues. »

II. — L'article 2107 du code civil est complété par les mots : « et les créances du syndicat de copropriétaires énumérées à l'article 2103 ».

III. — Après l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 19-1 ainsi rédigé :

« *Art. 19-1.* — L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du code civil. »

IV. — Dans la deuxième phrase de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les mots : « d'un délai de huit jours » sont remplacés par les mots : « d'un délai d'un mois ».

V. — L'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'opposition régulière, accompagnée d'une copie de la sommation de payer délivrée au vendeur en application de l'article 2103 du code civil et demeurée infructueuse pendant huit jours vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1. »

VI. — Le présent article entrera en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.

### Art. 23.

I. — Il est créé, dans le chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, une section 1 intitulée : « Dispositions générales » et comprenant les articles 17 à 29.

II. — Il est inséré dans le chapitre II de la même loi, après la section 1, une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2.

« Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté.

« Art. 29-1. — Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 10 % au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

« Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux *a)* et *b)* de l'article 26, du conseil syndical et du syndic. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, et le syndic continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

« La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin.

« Art. 29-2. — Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus trois mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

« — à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;

« — à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

« La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

« Art. 29-3. – Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article 29-2 sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire. »

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### Art. 24.

I. – L'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 351-14. – Il est créé dans chaque département une commission compétente pour :

« 1° décider, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l'aide personnalisée au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge ;

« 2° statuer sur les demandes de remise de dettes présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement en cas de réclamation d'un trop-perçu effectuée par l'organisme payeur ;

« 3° statuer sur les contestations des décisions des organismes ou services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement.

« Cette commission est présidée par le préfet ou son représentant.

« Un décret détermine sa composition, le délai dans lequel elle doit être saisie et les conditions dans lesquelles elle peut déléguer aux services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement tout ou partie de ses compétences à l'exception de celle mentionnée au 1° ci-dessus.

« Les recours relatifs à ces décisions sont portés devant la juridiction administrative. »

II. – *Supprimé* .....

III. – Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, les décisions des organismes payeurs relatives aux



demandes de remise de dette présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement après constatation d'un trop-perçu de leur part sont validées en tant que ces organismes avaient reçu subdélégation des sections départementales des aides publiques au logement pour statuer sur lesdites demandes en application des directives des 30 octobre 1987 et 21 octobre 1992 du Fonds national de l'habitation.

*Art. 25 (nouveau).*

I. — Après l'article L. 351-2-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 351-2-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 351-2-2.* — Les organismes bénéficiaires de prêts visés aux 2°, 3° et 5° de l'article L. 351-2 dans le cadre de programmes de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements locatifs sont autorisés à constater en charges différées dans leurs comptes sociaux le montant correspondant à la somme que l'établissement prêteur est en droit de leur réclamer en cas de remboursement anticipé d'un prêt, de manière à ce que sa rémunération, eu égard aux modalités de progressivité des annuités sur la durée totale du prêt, soit assurée au taux actuariel fixé dans le contrat conclu avec l'emprunteur. »

II. — Les dispositions du I sont applicables aux prêts contractés antérieurement à la date de publication de la présente loi.

*Art. 26 (nouveau).*

Après le premier alinéa de l'article L. 353-15 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire d'un logement mentionné à l'article L. 353-14 qui bénéficie de l'attribution d'un autre logement mentionné au même article est ramené à deux mois. »

*Art. 27 (nouveau).*

Après le neuvième alinéa de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« — réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant

dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires ;

« – à l'initiative du maire de la commune d'implantation ou du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés. »

#### Art. 28 (nouveau).

Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par huit alinéas ainsi rédigés :

« Elles ont également pour objet :

« – de réaliser toutes les opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, pour leur compte, avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, et pour le compte de tiers, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet, dans les conditions fixées par leur statut. Dans le cas où elles interviennent pour le compte de tiers, les dispositions de l'article L. 443-14 du présent code ne sont pas applicables aux cessions de terrains non bâtis rendues nécessaires par la réalisation de ces opérations ;

« – de réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires.

« Elles peuvent, en outre :

« – intervenir comme prestataires de services des sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet, dans les conditions fixées par leur statut ;

« – réaliser, pour des personnes privées, des prestations de services, dans le cadre d'opérations portant sur des immeubles d'habitation à usage locatif financés à l'aide de prêts aidés par l'Etat, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet ;

« – à l'initiative du maire de la commune d'implantation ou du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés ;

« – réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues à l'article L. 421-1. »

Art. 29 (*nouveau*).

Après le sixième alinéa (5°) de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires. »

Art. 30 (*nouveau*).

Après le premier alinéa de l'article L. 422-3-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent également, lorsqu'elles sont titulaires de l'autorisation visée au premier alinéa, réaliser, pour des personnes privées, des prestations de services, dans le cadre d'opérations portant sur des immeubles d'habitation à usage locatif financés à l'aide de prêts aidés par l'Etat. »

Art. 31 (*nouveau*).

Le III de l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les sociétés anonymes de crédit immobilier peuvent, en dehors des cas prévus au I et au II, soit directement à titre accessoire, soit par l'intermédiaire des filiales visées à l'article L. 422-4-2 du présent code, réaliser toutes opérations de prêts immobiliers, de construction, de réhabilitation, de maîtrise d'ouvrage et de prestations de services liées à l'habitat dans les conditions et limites précisées par les clauses types.

« Les opérations réalisées au titre des paragraphes I, II et du présent III du présent article ne peuvent avoir pour objet la constitution d'un patrimoine locatif pour les sociétés anonymes de crédit immobilier ou pour les sociétés visées à l'article L. 422-4-2 précité. Toutefois, ne sont pas considérées comme constituant un patrimoine locatif au sens du présent article la location des immeubles invendus d'une opération d'accession à la propriété comptabilisés en éléments du stock, la location, en attente de la revente, des immeubles acquis sur adjudication et la location des parties inoccupées des sièges sociaux

des sociétés visées au présent article, lorsqu'elles sont réalisées dans les conditions définies par les clauses types mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 422-5 du présent code.

*Art. 32 (nouveau).*

Le troisième alinéa de l'article L. 422-5 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

*Art. 33 (nouveau).*

Dans un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le Gouvernement présentera un rapport d'information au Parlement établissant les conditions d'application des règlements de copropriété entre les organismes d'habitations à loyer modéré et les acquéreurs de logements d'habitation à loyer modéré.

*Délibéré en séance publique, à Paris, le 3 juin 1994.*

*Le Président,*

*Signé : René MONORY.*