

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1978-1979

Annexe au procès-verbal de la séance du 19 décembre 1978.

RAPPORT ⁽¹⁾

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE (2) *chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi portant diverses dispositions relatives aux loyers et aux sociétés immobilières conventionnées et modifiant le Code de la construction et de l'habitation.*

Par M. Lionel de TINGUY,

Sénateur.

(1) Le même rapport est déposé à l'Assemblée nationale, par M. Maurice Charretier, député, sous le numéro 808.

(2) Cette Commission est composée de : MM. Jean Foyer, député, président ; Léon Jozeau-Marigné, sénateur, vice-président ; Maurice Charretier, député, et Lionel de Tinguy, sénateur, rapporteurs.

Membres titulaires : MM. André Rossinot, Jean Fontaine, Claude Martin, Paul Quilès, Alain Richard, députés ; MM. Robert Laucournet, Pierre Marcihacy, Yves Estève, Baudouin de Hauteclocque, Guy Petit, sénateurs.

Membres suppléants : MM. Philippe Séguin, Charles Millon, Alain Hauteceur, Pierre Raynal, Jacques Richomme, Gérard Houteer, Antoine Lepeltier, députés ; MM. Paul Pillet, Jacques Thyraud, Jean Geoffroy, Jean-Marie Girault, Charles Lederman, Paul Girod, Marcel Rudloff, sénateurs.

Voir les numéros :

Assemblée nationale : 1^{re} lecture : 662, 712 et in-8° 89.

2^e lecture : 803.

Sénat : 92, 119, 143 et in-8° 34 (1978-1979).

Bois de locaux d'habitation ou à usage professionnel. — Loyers - Prix - Code de la construction et de l'habitation.

MESDAMES, MESSIEURS,

La Commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi portant diverses dispositions relatives aux loyers et aux sociétés immobilières conventionnées et modifiant le Code de la construction et de l'habitation s'est réunie le mardi 19 décembre 1978 au Palais-Bourbon.

Son bureau a été ainsi constitué :

- M. Jean Foyer, député, *président* ;
- M. Léon Jozeau-Marigné, sénateur, *vice-président* ;
- MM. Maurice Charretier, député, et Lionel de Tinguy, sénateur, respectivement *rapporteurs* pour l'Assemblée nationale et le Sénat.

Au bénéfice des observations orales qui seront données par chacun des rapporteurs, la Commission mixte paritaire vous demande d'adopter le texte commun qu'elle a élaboré et qui est reproduit à la suite du tableau comparatif ci-après.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Projet de loi portant diverses dispositions relatives aux loyers et aux sociétés immobilières conventionnées et modifiant le Code de la construction et de l'habitation.

TITRE PREMIER DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOYERS

Article premier.

A compter du 1^{er} janvier 1979, les clauses contractuelles de révision des prix des loyers, redevances et indemnités d'occupation des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel reprennent normalement effet aux dates et conditions prévues dans le contrat.

Pour l'application de ces clauses, le montant du loyer, de la redevance ou de l'indemnité d'occupation servant de référence est celui qui résulte de l'article 8 de la loi n° 76-978 du 29 octobre 1976 et des articles 1 à 6 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977.

Lorsque le contrat a été conclu en 1978, le montant du loyer auquel s'applique la première révision intervenant en 1979 est celui stipulé dans le contrat pour la première année en application des articles premier à 3 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977.

Texte adopté par le Sénat

Projet de loi portant diverses dispositions relatives aux loyers et aux sociétés immobilières conventionnées et modifiant le Code de la construction et de l'habitation.

TITRE PREMIER DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOYERS

Article premier.

(Alinéa sans modification.)

Toutefois, pour l'application de ces clauses et au cas où la révision est prévue à l'issue d'une période égale ou inférieure à un an, le montant du loyer, de la redevance ou de l'indemnité d'occupation servant de référence est celui qui était autorisé par l'article 8 de la loi de finances rectificative pour 1976, n° 76-978 du 29 octobre 1976, ainsi que par les articles premier à 6 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977, relative à diverses dispositions en matière de prix.

Lorsque, pour un local entrant dans le champ d'application de l'alinéa premier du présent article et soumis aux dispositions de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977, le contrat a été conclu en 1978 et qu'une révision doit intervenir en 1979, le montant du loyer auquel s'applique cette révision est celui qui était autorisé pour la première année par l'article 3 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977.

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Art. 2.

Si le contrat prévoit la révision du prix au cours de l'année 1979 sans en déterminer les éléments de calcul, l'augmentation du loyer, de la redevance ou de l'indemnité d'occupation ne pourra excéder celle qui aurait résulté de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. Cette variation se calcule par comparaison entre les derniers indices connus à la date de la révision et à celle de la révision précédente.

Art. 3.

Au cours du premier semestre 1979, aucun immeuble ou aucun local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel dont le dernier bail ou la dernière convention de location a pris fin depuis moins d'un an ne peut être loué pour une durée inférieure à un an.

Toutefois, le bail ou la convention de location est réalliable à la seule volonté du preneur, sous réserve d'un préavis de trois mois.

Le loyer ne pourra être supérieur au prix qui résulterait de l'ancien bail ou de l'ancienne convention de location, fixé dans les conditions prévues aux articles premier et 2 ci-dessus.

Les mêmes dispositions sont applicables en cas de reconduction tacite ou expresse du bail ou de la convention de location.

Elles sont applicables aux baux conclus en 1978 et qui entrent en vigueur en 1979.

Elles ne sont pas applicables aux immeubles et locaux vacants mentionnés à l'alinéa premier lorsque le précédent bail ou la précédente convention de location a pris fin par la volonté du preneur.

Texte adopté par le Sénat

Art. 2.

Si le contrat prévoit la révision du prix sans en déterminer les éléments de calcul, l'augmentation du loyer, de la redevance ou de l'indemnité d'occupation ne pourra excéder, au cours du premier semestre 1979, celle qui aurait résulté de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques. Cette variation se calcule par comparaison entre les derniers indices correspondant à la date de la révision et à celle de la révision précédente.

Art. 3.

Au cours du premier semestre 1979, ...

... être loué de un prix supérieur au prix qui résulterait de l'ancien bail ou de l'ancienne convention de location et de l'application des articles premier et 2 ci-dessus.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Le prix ainsi fixé est applicable pour une durée d'un an à compter de la date de location en cas de nouvelle location ou de reconduction tacite ou expresse du bail ou de la convention de location.

Les mêmes dispositions sont applicables aux baux conclus en 1978 et qui entrent en vigueur au cours du premier semestre 1979.

Elles ne sont pas applicables lorsque la vacance des immeubles ou locaux mentionnés à l'alinéa premier résulte soit de la volonté du preneur seul, soit d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du preneur.

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Art. 3 bis.

Les dépôts de garantie, cautionnements ou avances versés par les locataires aux bailleurs ne peuvent être d'un montant supérieur à deux mois de loyer.

Texte adopté par le Sénat

Art. 3 bis.

Pour les locaux soumis aux dispositions des trois articles précédents, les dépôts de garantie, cautionnements ou avances versés par les preneurs aux bailleurs ne peuvent être d'un montant supérieur à deux mois de loyer lorsque celui-ci est payable mensuellement.

Art. 6.

Les dispositions des articles premier à 4 ci-dessus ne s'appliquent pas :

a) aux loyers des logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée en application des articles L. 331-2 et L. 333-1 à L. 333-17 du Code de la construction et de l'habitation ;

b) aux loyers et indemnités d'occupation calculés conformément aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;

c) au loyer initial des nouvelles locations consenties en application de l'article 3 bis (1^{er} et 2^o), 3 quater et 5 quinquies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;

d) au loyer initial des nouvelles locations consenties en application de l'article 3 sexies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 et faisant suite à un bail passé dans les conditions prévues à l'article 3 ter de la même loi ;

e) aux loyers, redevances et indemnités concernant les logements H.L.M. calculés en application de l'article L. 442-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

f) aux loyers réglementés dans le cadre des contrats de prêts conclus entre les sociétés d'économie mixte et le Crédit foncier de France.

Art. 6.

(Alignés sans modification.)

a) (Sans modification.)

b)...

... 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 ;

c) (Sans modification.)

d) (Sans modification.)

e) (Sans modification.)

f)...

... Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.

TITRE II
DISPOSITIONS RELATIVES
AUX SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES
CONVENTIONNÉES

Art. 7 A.

L'article 4 de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées est abrogé. Toutefois, les conventions en cours d'exécution concernant tous les programmes dont les permis de construire ont été délivrés avant la publication de la présente loi continueront à être exécutées.

TITRE III
DISPOSITIONS MODIFIANT
LE CODE DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'HABITATION

Art. 7.

I. — Les articles L. 251-3 et L. 251-8 du Code de la construction et de l'habitation, régissant le bail à construction, sont modifiés comme suit :

a) le quatrième alinéa de l'article L. 251-5 est abrogé ;

b) l'avant-dernier alinéa de l'article L. 251-5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les contestations relatives à l'application des dispositions des deux précédents alinéas sont portées devant le Président du tribunal de grande instance » ;

c) l'article L. 251-8 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 251-3 ainsi que celles de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 251-5 sont d'ordre public. »

TITRE II
DISPOSITIONS RELATIVES
AUX SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES
CONVENTIONNÉES

Art. 7 A.

... Toutefois, les conventions en cours d'exécution pourront continuer à être exécutées si l'accord préalable mentionné à l'article 2 de l'ordonnance précitée a été demandé plus d'un mois avant la publication de la présente loi.

TITRE III
DISPOSITIONS MODIFIANT
LE CODE DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'HABITATION

Art. 7.

I. — (Ainsi sans modification.)

a) (Sans modification.)

b) (Sans modification.)

c) (Sans modification.)

Texte adopté par l'Assemblée nationale

II. — Pour les baux en cours à la date de la promulgation de la présente loi, la révision amiable ou judiciaire du loyer pourra être demandée chaque fois que la variation de celui-ci, en application des clauses du bail, se trouvera être supérieure ou inférieure du dixième au moins à celle du revenu brut des immeubles au sens du premier alinéa de l'article R. 251-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Art. 7 bis (nouveau).

I. — Il est inséré après l'article L. 353-1 du Code de la construction et de l'habitation l'intitulé suivant :

« Section I. — Dispositions générales applicables à tous les logements conventionnés. »

II. — Il est inséré dans le chapitre III du titre V du Livre III du Code de la construction et de l'habitation une nouvelle section II ainsi rédigée :

« Section II. — Dispositions particulières applicables aux logements conventionnés appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré. »

« Art. L. 353-14. — Par dérogation aux dispositions de la section I du présent chapitre, les dispositions de la présente section sont applicables aux logements conventionnés appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 ainsi qu'à ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes. »

« Art. L. 353-15. — Les dispositions des chapitres premier, IV, V, VI, des premier et deuxième alinéas de l'article 32 bis, de l'article 38 et de l'alinéa premier de l'article 78 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 modifiée, sont applicables aux locataires ou occupants de bonne foi des logements visés à l'article L. 353-14. »

« Art. L. 353-16. — Une copie de la convention doit être tenue en permanence à la disposition des locataires des immeubles visés à l'article L. 353-14. »

Texte adopté par le Sénat

II. — Les dispositions du paragraphe I ci-dessus ne sont pas applicables aux baux en cours à la date de la publication de la présente loi sauf stipulation contractuelle contraire.

Ces baux restent soumis aux dispositions des articles modifiés par le I ci-dessus dans leur rédaction antérieure à la publication de la présente loi.

Art. 7 bis (nouveau).

I. — (Alinéa sans modification.)

« Section I. — Dispositions générales applicables aux logements conventionnés. »

II. — Après l'article L. 353-15, les dispositions suivantes sont insérées dans le chapitre III du titre V du Livre III du Code de la construction et de l'habitation :

« Section II. — Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés. »

« Art. L. 353-14. — (Sans modification.) »

« Art. L. 353-15. — Par dérogation à l'article L. 442-6, seules les dispositions des chapitres premier, V, ...

... logements mentionnés à l'article L. 353-14. »

« Art. L. 353-16. — ... »

... immeubles mentionnés à l'article L. 353-14. »

Texte adopté par l'Assemblée nationale

« A compter de la date d'entrée en vigueur de la convention ou de la date d'achèvement des travaux d'amélioration prévus par celle-ci, le bailleur peut, dans la limite du maximum prévu par la convention, fixer un nouveau loyer qui est applicable de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.

« Les modalités d'évolution du loyer sont fixées par la convention et s'appliquent de plein droit aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.

« Le montant du cautionnement versé d'avance à titre de garantie est fixé par la convention, sans pouvoir excéder une somme correspondant à un mois de loyer en principal, révisable en fonction de l'évolution du loyer. »

Art. 7 ter (nouveau).

Il est inséré dans le Code de la construction et de l'habitation un article L. 353-17 ainsi rédigé :

« Art. L. 353-17. — Les conventions concernant les logements visés à l'article L. 353-14 prennent effet à leur date de signature.

« En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des biens faisant l'objet de ces conventions, l'acte de cession de ces biens doit faire mention desdites conventions.

« La validité de la mutation est subordonnée à l'engagement pris par le nouveau propriétaire de respecter toutes les stipulations des conventions. »

Texte adopté par le Sénat

... travaux d'amélioration lorsque la convention le prévoit, le bailleur peut, dans la limite du maximum prévu par la convention, fixer un nouveau loyer qui est applicable dès sa notification aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé.

... et s'appliquent aux titulaires ...

(Alinea sans modification.)

Art. 7 ter.

(Alinea sans modification.)

« Art. L. 353-17. — Par dérogation à l'article L. 353-3, les conventions concernant les logements mentionnés à l'article ...

« En cas de mutation entre vifs à titre...

(Alinea sans modification.)

Art. 7 quater (nouveau).

Il est inséré dans le Code de la construction et de l'habitation un article L. 353-18 ainsi rédigé :

« Art. L. 353-18. — Les dispositions des articles L. 353-15 à L. 353-17 pourront être étendues par décret, en Conseil d'Etat aux

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Art. 8
Supprimé.

Texte adopté par le Sénat

logements appartenant à des sociétés d'économie mixte ou à leurs filiales, lorsque celles-ci en font la demande en vue de leur conventionnement.

« TITRE IV (nouveau)
« DISPOSITION FINALE »

Art. 8.
Les dispositions des articles premier à 4, 6 et 6 bis sont d'ordre public.

**TEXTE ÉLABORÉ
PAR LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE**

TITRE PREMIER

DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOYERS

Article premier.

(Texte du Sénat.)

A compter du 1^{er} janvier 1979, les clauses contractuelles de révision des prix des loyers, redevances et indemnités d'occupation des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel reprennent normalement effet aux dates et conditions prévues dans le contrat.

Toutefois, pour l'application de ces clauses et au cas où la révision est prévue à l'issue d'une période égale ou inférieure à un an, le montant du loyer, de la redevance ou de l'indemnité d'occupation servant de référence est celui qui était autorisé par l'article 8 de la loi de finances rectificative pour 1976, n° 76-978 du 29 octobre 1976, ainsi que par les articles premier à 6 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977 relative à diverses dispositions en matière de prix.

Lorsque, pour un local entrant dans le champ d'application de l'alinéa premier du présent article et soumis aux dispositions de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977, le contrat a été conclu en 1978 et qu'une révision doit intervenir en 1979, le montant du loyer auquel s'applique cette révision est celui qui était autorisé pour la première année par l'article 3 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977.

Article 2.

(Texte de la Commission mixte paritaire.)

Si le contrat prévoit la révision du prix sans en déterminer les éléments de calcul, l'augmentation du loyer, de la redevance ou de l'indemnité d'occupation ne pourra excéder, au cours de l'année 1979, celle qui aurait résulté de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Cette variation se calcule par comparaison entre

les derniers indices correspondant d'une part à la date de la révision, d'autre part à la date de la conclusion du contrat ou à celle de la révision précédente.

Article 3.

(Texte du Sénat.)

Au cours du premier semestre 1979, aucun immeuble ou aucun local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel dont le dernier bail ou la dernière convention de location a pris fin depuis moins d'un an ne peut être loué à un prix supérieur au prix qui résulterait de l'ancien bail ou de l'ancienne convention de location et de l'application des articles premier et 2 ci-dessus.

Le prix ainsi fixé est applicable pour une durée d'un an à compter de la date de location en cas de nouvelle location ou de reconduction tacite ou expresse du bail ou de la convention de location.

Les mêmes dispositions sont applicables aux baux conclus en 1978 et qui entrent en vigueur au cours du premier semestre 1979.

Elles ne sont pas applicables lorsque la vacance des immeubles ou locaux mentionnés à l'alinéa premier résulte soit de la volonté du preneur seul, soit d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du preneur.

Article 3 bis.

Supprimé.

.....

Article 6.

(Texte du Sénat.)

Les dispositions des articles premier à 4 ci-dessus ne s'appliquent pas :

a) aux loyers des logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée en application des articles L. 351-2 et L. 353-1 à L. 353-17 du Code de la construction et de l'habitation ;

b) aux loyers et indemnités d'occupation calculés conformément aux dispositions 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 ;

c) au loyer initial des nouvelles locations consenties en application de l'article 3 bis (1° et 2°), 3 quater et 3 quinquies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;

d) au loyer initial des nouvelles locations consenties en application de l'article 3 sexies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 et faisant suite à un bail passé dans les conditions prévues à l'article 3 ter de la même loi ;

e) aux loyers, redevances et indemnités concernant les logements H.L.M. calculés en application de l'article L. 442-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

f) aux loyers réglementés dans le cadre des contrats de prêts conclus entre les sociétés d'économie mixte et le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.

.....

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES CONVENTIONNÉES

Article 7 A.

(Texte de la Commission mixte paritaire.)

L'article 4 de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées est abrogé. Toutefois, les conventions en cours d'exécution pourront continuer à être exécutées si l'accord préalable mentionné à l'article 2 de l'ordonnance précitée a été demandé plus de deux mois avant la publication de la présente loi.

TITRE III

DISPOSITIONS MODIFIANT LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article 7.

(Texte de la Commission mixte paritaire.)

I. — Les articles L. 251-5 et L. 251-8 du Code de la construction et de l'habitation, régissant le bail à construction, sont modifiés comme suit :

a) le quatrième alinéa de l'article L. 251-5 est abrogé ;

b) l'avant-dernier alinéa de l'article L. 251-5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les contestations relatives à l'application des dispositions des deux précédents alinéas sont portées devant le Président du tribunal de grande instance » ;

c) l'article L. 251-8 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 251-3 ainsi que celles de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 251-5 sont d'ordre public. »

II. — Les dispositions du paragraphe I ci-dessus ne sont pas applicables aux baux en cours à la date de la publication de la présente loi sauf stipulation contractuelle contraire.

Article 7 bis.

(Texte du Sénat.)

I. — Il est inséré après l'article L. 353-1 du Code de la construction et de l'habitation l'intitulé suivant :

« Section I. — Dispositions générales applicables aux logements conventionnés. »

II. — Après l'article L. 353-13, les dispositions suivantes sont insérées dans le chapitre III du titre V du Livre III du Code de la construction et de l'habitation :

« Section II. — Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés.

« Art. L. 353-14. — Par dérogation aux dispositions de la section I du présent chapitre, les dispositions de la présente section sont applicables aux logements conventionnés appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 ainsi qu'à ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes.

« Art. L. 353-15. — Par dérogation à l'article L. 442-6, seules les dispositions des chapitres premier, V, VI, des premier et deuxième alinéas de l'article 32 bis, de l'article 38 et de l'alinéa premier de l'article 78 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 modifiée, sont applicables aux locataires ou occupants de bonne foi des logements mentionnés à l'article L. 353-14.

« *Art. L. 353-16.* — Une copie de la convention doit être tenue en permanence à la disposition des locataires des immeubles mentionnés à l'article L. 353-14.

« A compter de la date d'entrée en vigueur de la convention ou de la date d'achèvement des travaux d'amélioration, lorsque la convention le prévoit, le bailleur peut, dans la limite du maximum prévu par la convention, fixer un nouveau loyer qui est applicable dès sa notification aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé.

« Les modalités d'évolution du loyer sont fixées par la convention et s'appliquent aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.

« Le montant du cautionnement versé d'avance à titre de garantie est fixé par la convention, sans pouvoir excéder une somme correspondant à un mois de loyer en principal, révisable en fonction de l'évolution du loyer. »

Article 7 ter.

(Texte du Sénat.)

Il est inséré dans le Code de la construction et de l'habitation un article L. 353-17 ainsi rédigé :

« *Art. L. 353-17.* — Par dérogation à l'article L. 353-3, les conventions concernant les logements mentionnés à l'article L. 353-14 prennent effet à leur date de signature.

« En cas de mutation entre vifs à titre gratuit ou onéreux des biens faisant l'objet de ces conventions, l'acte de cession de ces biens doit faire mention desdites conventions.

« La validité de la mutation est subordonnée à l'engagement pris par le nouveau propriétaire de respecter toutes les stipulations des conventions. »

Article 7 quater.

(Texte du Sénat.)

Il est inséré dans le Code de la construction et de l'habitation un article L. 353-18 ainsi rédigé :

« *Art. L. 353-18.* — Les dispositions des articles L. 353-15 à L. 353-17 pourront être étendues par décret en Conseil d'Etat aux

logements appartenant à des sociétés d'économie mixte ou à leurs filiales, lorsque celles-ci en font la demande en vue de leur conventionnement. »

TITRE IV

DISPOSITION FINALE

Article 8.

(Texte du Sénat.)

Les dispositions des articles premier à 4, 6 et 6 *bis* sont d'ordre public.