

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1981-1982

Annexe au procès-verbal de la séance du 2 avril 1982.

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Par M. Paul PILLET,

Sénateur.

TOME II

TABLEAU COMPARATIF ET AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR LA COMMISSION

(1) Cette Commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président ; Jean Geoffroy, Pierre Carous, Louis Virapoullé, Charles de Cuttoli, vice-présidents ; Charles Lederman, Roland du Luart, Pierre Sâlvi, secrétaires ; Alphonse Arzel, Germain Authié, Marc Bécam, Roger Boileau, Philippe de Bourgoing, Raymond Bouvier, Michel Charasse, Lionel Cherrier, Félix Ciccolini, François Collet, Etienne Dailly, Michel Darras, Michel Dreyfus-Schmidt, Jacques Eberhard, Edgar Faure, François Giacobbi, Michel Giraud, Jean-Marie Girault, Paul Girod, Mme Cécile Goldet, MM. Daniel Hoeffel, Jacques Larché, Jean Ooghe, Guy Petit, Hubert Peyou, Paul Pillet, Roger Romani, Marcel Rudloff, Pierre Schiéel, Franck Sérusclat, Edgar Tailhades, Jacques Thyraud.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (7^e législ.) : 483, 684 et in-8° 106.

Sénat : 193 (1981-1982).

Baux. — Amélioration de l'habitat - Association de bailleurs et de locataires - Baux d'habitation - Charges locatives - Commission départementale paritaire de conciliation - Commission nationale des rapports locatifs - Contrats de louage - Conventions collectives - Copropriété - Délai-congé - Dépôt de garantie - Etat des lieux - Fiche signalétique de logement - Habitations à loyer modéré (H.L.M.) - Législation - Loyers - Meublés - Notice d'utilisation et d'entretien du logement - Peines - Prescription - Quittance - Code civil - Code pénal.

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

TITRE PREMIER

TITRE PREMIER

TITRE PREMIER

PRINCIPES
GÉNÉRAUX

PRINCIPES
GÉNÉRAUX

PRINCIPES
GÉNÉRAUX

Article premier.

Article premier.

Article premier.

Nul ne peut être privé du droit à l'habitat. L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation et de sa localisation grâce au maintien d'un secteur locatif important ouvert à toutes les catégories sociales.

Le droit à l'habitat est un droit fondamental et s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.

Le droit à...
... fondamental ; il s'exerce
...
...
régissent.

L'exercice de ce droit implique...

L'exercice...

...
grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif...
... so-
ciales.

... secteur lo-
catif et d'un secteur d'acces-
sion à la propriété, ouverts
à toutes les catégories socia-
les.

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

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 2.

Art. 2.

Art. 2.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent, notwithstanding toutes dispositions ou stipulations contraires, aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation.

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public. Elles s'appliquent, notwithstanding toutes dispositions ou stipulations contraires, aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation ainsi qu'aux garages, places de stationnement et locaux loués accessoirement au local principal.

Les dispositions...
... pu-
blic. Elles s'appliquent aux
locations de locaux à usage
d'habitation...

... places de stationnement, jardins et autres locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Elles ne s'appliquent ni aux locaux dont les bailleurs exercent la profession de loueur en meublé ni aux

Elles ne s'appliquent pas :
— aux locaux dont les bailleurs exercent la profession de loueur en meublé

Alinéa sans modification.
— aux locaux meublés dont les bailleurs...

Loi n° 49-458 du 2 avril 1949 accordant le bénéfice du maintien dans les lieux à certains clients des hôtels, pensions de famille et meublés.

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>... ..</p> <p><i>Art. 2 (Ordonnance n° 58-1008, 24 octobre 1958, article premier).</i> — Pour l'application de la présente loi, est considéré comme exerçant la profession de loueur en meublé, le bailleur qui loue habituellement plusieurs logements meublés, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires telles que location de linge, nettoyage des locaux, préparations culinaires.</p> <p><i>(Loi n° 69-2, 3 janvier 1969, art. 5).</i> — N'est pas considéré comme exerçant la profession de loueur en meublé le bailleur d'une ou plusieurs pièces de sa propre habitation, même isolées, ni le bailleur de moins de quatre pièces dont il a recouvré la disposition en application des articles premier et 2 de la loi n° 54-781 du 2 août 1954.</p>	<p>locations à caractère saisonnier, ni aux logements attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi.</p>	<p>définie par la loi n° 49-458 du 2 avril 1949 ;</p>	<p>... 1949 ;</p>
<p>Loi n° 75-535 du 30 juin 1975 relative aux institutions sociales et médico-sociales.</p>		<p>— aux locations à caractère saisonnier ;</p> <p>— aux logements attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'exécution d'un contrat de travail ;</p> <p>— aux foyers-logements régis par la loi n° 75-535 du 30 juin 1975 et aux logements-foyers accueillant à titre principal des travailleurs migrants ;</p>	<p>— alinéa sans modification ;</p> <p>— alinéa sans modification ;</p> <p>— aux logements-foyers régis... ... 1975 et à ceux accueillant... ... migrants ;</p>
<p>CHAPITRE PREMIER</p> <p>Dispositions générales visant à la coordination des institutions sociales et médico-sociales.</p> <p><i>Article premier.</i> — Sont des institutions sociales ou médico-sociales au sens de la présente loi tous les organismes publics ou privés qui, à titre principal et d'une manière permanente :</p> <p>1° Mènent, avec le concours de travailleurs sociaux, d'équipes pluridisciplinaires, des actions à caractère social ou médico-social, notamment des actions d'informa-</p>			

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

tion, de prévention, de dé-
pistage, d'orientation, de
soutien, de maintien à do-
micile ;

2° Accueillent, hébergent
ou placent dans des familles
des mineurs ou des adultes
qui requièrent une protec-
tion particulière ;

3° Reçoivent des jeunes
travailleurs ;

4° Hébergent des personnes
âgées ;

5° Assurent, en internat,
en externat, dans leur cadre
ordinaire de vie, l'éducation
spéciale, l'adaptation ou la
réadaptation professionnelle ou
l'aide par le travail aux per-
sonnes mineures ou adultes,
handicapées ou inadaptées.

.....

Toutefois, les locations con-
clues, par les organismes d'ha-
bitation à loyer modéré, les
locations de logements régis
par le chapitre III de la loi
n° 48-1360 du 1^{er} septembre
1948 ou par les articles
L. 351-1 et suivants du Code
de la construction et de l'ha-
bitation ainsi que les locations
de logements construits à
l'aide de primes ou de prêts
spéciaux à la construction
consentis par le Crédit fon-
cier de France ou la Caisse
centrale de coopération éco-

— aux locations à des étu-
diants de chambres faisant
partie *intégrante* du logement
occupé par le bailleur ou, en
cas de sous-location, par le
locataire principal.

Alinéa supprimé.

— aux logements faisant
l'objet d'un contrat de loca-
tion-vente ou d'un contrat de
location assorti d'une pro-
messe de vente ;

— aux immeubles soumis
au statut de la copropriété et
comprenant uniquement des
logements acquis en vue du
départ à la retraite ;

— aux locations de cham-
bres faisant partie du loge-
ment...

... principal.

Maintien de la suppression.

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Code civil.</p> <p><i>Art. 1325.</i> — Les actes sous seing privé qui contiennent des conventions synallagmatiques ne sont valables qu'autant qu'ils ont été faits en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct.</p> <p>Il suffit d'un original pour toutes les personnes ayant le même intérêt.</p> <p>Chaque original doit contenir la mention du nombre des originaux qui en ont été faits.</p> <p>Néanmoins, le défaut de mention que les originaux ont été faits doubles, triples, etc., ne peut être opposé par celui qui a exécuté de sa part la convention portée dans l'acte.</p>	<p>nomique restent soumises aux dispositions qui leur sont propres. Ne leur sont applicables que les articles de la présente loi qui ne sont pas mentionnés à l'article 54 ci-après.</p> <p>TITRE II</p> <p>DU CONTRAT DE LOCATION</p> <p>Art. 3.</p> <p>Toute location donne lieu à un contrat écrit, établi au moins en deux exemplaires originaux, dont un est remis au locataire. Ce contrat détermine la consistance de la chose louée, décrit les locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, énumère les parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun.</p>	<p>TITRE II</p> <p>DU CONTRAT DE LOCATION</p> <p>Art. 3.</p> <p>Le contrat de location est rédigé par écrit ; il est établi en deux exemplaires originaux au moins, dont un est remis au locataire lors de la signature. <i>Chaque partie, à la demande de l'autre, doit consentir à tout moment à l'établissement d'un contrat écrit.</i> En cas de colocation, un exemplaire du contrat est remis à chacun des colocataires signataires.</p>	<p>TITRE II</p> <p>DU CONTRAT DE LOCATION</p> <p>Art. 3.</p> <p>Le contrat de location est <i>établi par acte notarié ou sous seing privé. Le contrat sous seing privé est fait en deux originaux au moins dont un est remis au locataire ; en cas d'acte notarié, une expédition est délivrée au locataire ; s'il y a plusieurs locataires, chacun d'eux reçoit un original ou une expédition.</i></p>
<p>TITRE HUITIÈME</p>			
<p>DU CONTRAT DE LOUAGE</p>			
<p>CHAPITRE II</p>			
<p>Du louage de choses.</p>			
<p>Section I.</p>			
<p><i>Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux.</i></p>			

Textes de référence

Art. 1714. — On peut louer, ou par écrit ou verbalement, sauf, en ce qui concerne les biens ruraux, application des règles particulières aux baux à ferme et à colat partiaire.

Art. 1715. — Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

Art. 1716. — Lorsqu'il y aura contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'existera point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts ; auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré.

Texte du projet de loi

Il fixe le montant et les conditions de versement du loyer et, le cas échéant, les conditions de sa révision.

Il précise la date d'effet du contrat.

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Le contrat de location doit indiquer :

— la consistance de la chose louée ;

— la description des locaux et équipements dont le locataire a la jouissance exclusive ;

— l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;

— le montant et les conditions de paiement du loyer ;

— si la révision du loyer est prévue au cours du contrat et les conditions de cette révision dans le cas où elle est prévue ;

— la date d'effet du contrat ;

Propositions
de la Commission

Le contrat de location doit comporter :

— alinéa sans modification ;

— la désignation des locaux...
... exclusive ;

— alinéa sans modification ;

— la destination de la chose louée ;

— le prix et les termes de paiement du loyer ;

— les règles de révision du loyer si celle-ci est prévue ;

— la date d'effet du contrat et sa durée ;

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

Si le contrat prévoit un dépôt de garantie, il en fixe le montant et la date de versement.

Lors de la signature du contrat, le bailleur doit remettre au locataire une copie de la dernière quittance du précédent locataire ne mentionnant pas le nom de celui-ci.

Lorsque l'immeuble est en copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble et de préciser la répartition par tantièmes des charges de copropriété.

Seul le locataire peut se prévaloir de la violation des dispositions du présent article. Si un contrat a été établi en violation desdites

— si un dépôt de garantie est prévu et le montant de ce dépôt si celui-ci est prévu ;

— le régime juridique de la location ; lorsque le local fait l'objet d'un contrat de prêt conclu avec le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique, la référence audit contrat ainsi que les modalités de calcul et d'actualisation du loyer-plafond et le montant de ce dernier en vigueur à la date de conclusion du contrat de location.

Au contrat doivent être annexés :

— l'état des lieux prévu à l'article 12, établi lors de la remise des clés au locataire ;

— le cas échéant, une copie de la dernière quittance ou du dernier reçu du précédent locataire ne mentionnant pas le nom de celui-ci ainsi que l'état des lieux établi contradictoirement ou par huissier de justice lors de son départ ;

— lorsque l'immeuble est en copropriété, les extraits du règlement de copropriété dûment mis à jour concernant la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;

— le cas échéant, le contrat d'amélioration visé à l'article 40.

Seul le locataire peut se prévaloir de la violation des dispositions prévues par les alinéas 2 à 15 du présent article.

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

Lorsque le local fait l'objet d'un contrat de prêt conclu avec le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique, le contrat de location mentionne la référence du contrat de prêt.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

A l'exemplaire qui est remis au locataire doivent être annexées, le cas échéant, une copie de la dernière quittance du locataire précédent, ne mentionnant pas le nom de celui-ci, ainsi que la copie de l'état des lieux établi lors du départ de ce locataire.

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le bailleur est tenu, lors de la conclusion du contrat de location, de communiquer au locataire les extraits mis à jour du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et de préciser la quote-part afférente au lot loué dans les charges de copropriété.

Alinéa supprimé.

Seul le locataire peut se prévaloir de la violation des dispositions du présent article. Chaque partie, à la demande de l'autre, doit accep-

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Décret n° 78-924 du 22 août 1978 fixant les conditions de location de certains logements anciens vacants.</p>	<p>dispositions, le bailleur devra établir un contrat conforme à la présente loi, le cas échéant sous astreinte judiciaire.</p>	<p>Le contrat de location est conclu pour une durée de six ans. <i>La durée est comptée à partir de la date de prise d'effet de la location mentionnée dans le contrat.</i></p>	<p>ter, à tout moment, d'établir un contrat conforme aux dispositions du présent article.</p>
<p><i>Article premier.</i> — Les logements pourront faire l'objet d'un bail de six ans conclu dans les conditions des articles 3 bis (2^e alinéa, 1^o ou 2^o), 3 quater et 3 quinquies de la loi susvisée du 1^{er} septembre 1948 ou d'une location dans les conditions des articles 3 (2^e alinéa) et 3 sexies de la loi du 1^{er} septembre 1948 s'ils satisfont aux conditions du présent décret.</p>	<p>Art. 4.</p> <p>Le contrat de location est conclu pour une durée qui ne peut être inférieure à six ans. Cette durée est comptée à partir de la date de prise d'effet du contrat telle que précisée dans celui-ci.</p>	<p>Art. 4.</p> <p>Le contrat de location est conclu pour une durée de six ans. <i>La durée est comptée à partir de la date de prise d'effet de la location mentionnée dans le contrat.</i></p> <p>Toutefois, les personnes mentionnées à l'article 5, alinéa 2, peuvent conclure un contrat pour une durée de trois ans à la condition de renoncer pendant la durée du contrat initial au droit de résiliation prévu à l'alinéa précité.</p>	<p>Art. 4.</p> <p>Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à six ans à compter de sa date d'effet.</p> <p>Toutefois, lorsque le propriétaire est une personne physique, le contrat de location peut être conclu pour une durée de trois ans ; dans ce cas, le bailleur ne peut, pendant la durée du contrat initial, exercer le droit de résiliation prévu à l'article 6 bis.</p>
<p>.....</p>	<p>Art. 5.</p> <p>Durant cette période de six ans, le locataire peut seul donner congé à tout moment sauf pendant la première année de location. Il peut toutefois donner congé pendant la première année pour</p>	<p>Art. 5.</p> <p>Lorsque le contrat de location est conclu pour une durée de six ans, le locataire peut donner congé à tout moment, dans les conditions prévues à l'article 8, pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé.</p>	<p>Art. additionnel (nouveau) après l'article 4.</p> <p><i>Lorsque le propriétaire est une personne physique et pour ce qui concerne sa résidence propre, le contrat de location peut être conclu pour une durée inférieure à celle prévue à l'article précédent lorsque cette durée se justifie par des motifs d'ordre familial ou professionnel. Ces motifs peuvent concerner le bailleur ou le locataire, le conjoint, les ascendants ou les descendants du bailleur ou du locataire ; ils doivent être mentionnés dans le contrat de location. Les dispositions des articles 5 à 6 quinquies ne sont pas applicables à ce contrat de location.</i></p> <p>Art. 5.</p> <p><i>Le locataire peut résilier le contrat de location au terme de chaque année du contrat, selon les règles prévues à l'article 8.</i></p> <p><i>Il a également la faculté de résilier le contrat, selon les</i></p>

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.</p>	<p>conditions de l'article 8 relatives au délai-congé.</p>	<p><i>mun accord de modifier la durée et le régime de leur contrat dans les conditions prévues par la présente loi.</i></p>	<p><i>Le renouvellement n'a point lieu, si l'une des parties notifie son refus de renouveler le contrat de location selon les règles prévues à l'article 8.</i></p>
<p><i>Art. 1737. — Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.</i></p>	<p>La décision du bailleur de ne pas renouveler le contrat doit être fondée sur un motif légitime et sérieux.</p>	<p>La décision du bailleur de ne pas renouveler le contrat de location doit être fondée soit sur la décision de vendre le logement dans les conditions définies à l'article 6 bis, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire des obligations lui incombant en application de l'article 9.</p>	<p><i>Le refus du bailleur de renouveler le bail doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement dans les conditions prévues par la présente loi, soit sur un motif légitime et sérieux tiré notamment de l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant en application de l'article 9.</i></p>
	<p>Pendant chaque période triennale de renouvellement, le locataire peut donner congé à tout moment pour des raisons familiales ou professionnelles ou de santé.</p>	<p>Le congé doit être motivé.</p>	<p><i>Alinéa supprimé.</i></p>
	<p>A l'expiration de chaque période triennale, les dispositions de l'alinéa 2, relatives au renouvellement du contrat, sont applicables. Lors de ce renouvellement, le propriétaire peut demander d'insérer dans le contrat, si celui-ci ne le prévoit pas déjà, une stipulation prévoyant la reprise de son logement dans les conditions de l'article 5.</p>	<p>Pendant chaque période de renouvellement, le locataire peut donner congé à tout moment, dans les conditions prévues à l'article 8, pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé.</p>	<p><i>Alinéa supprimé.</i></p>
		<p><i>Alinéa supprimé.</i></p>	<p><i>Maintien de la suppression.</i></p>
<p>Loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.</p>		<p>Art. 6 bis (nouveau).</p>	<p>Art. 6 bis.</p>
<p>CHAPITRE II</p>			
<p>Du droit de reprise.</p>			
<p><i>Art. 18. — Le droit au maintien dans les lieux cesse d'être opposable au propriétaire de nationalité française, qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants</i></p>		<p>Dans le cas où le contrat est conclu pour une durée de six ans, le bailleur personne physique peut chaque année, à la date anniversaire du contrat, résilier le contrat, à la condition qu'une stipulation de celui-ci l'y autorise, en vue d'habiter lui-même le local ou d'y loger son conjoint, ses ascendants ou les descendants ou ascendants de son</p>	<p><i>Lorsque le bail a été conclu pour une durée au moins égale à six ans, le bailleur personne physique peut, au terme de chaque année du contrat et selon les règles prévues à l'article 8, résilier le contrat de location, à la condition qu'une clause de ce contrat l'y autorise, en vue de reprendre le logement pour l'habiter lui-même ou faire habiter par son conjoint, ses</i></p>

Textes de référence

ou ses descendants ou par ceux de son conjoint, lorsqu'il met à la disposition du locataire ou de l'occupant un local en bon état d'habitation, remplissant des conditions d'hygiène normales ou au moins équivalentes à celles du local objet de la reprise et correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à ses possibilités.

Le local offert peut être constitué par une partie du local faisant l'objet de la reprise après exécution éventuelle de travaux d'aménagement.

Le propriétaire ne peut exercer le droit ouvert à l'alinéa premier que pour des locaux correspondant aux besoins personnels ou familiaux du bénéficiaire de la reprise, et, le cas échéant, à ses besoins professionnels.

Le propriétaire qui veut bénéficier de la disposition ci-dessus doit prévenir par acte extrajudiciaire celui dont il se propose de reprendre le local ; ledit acte doit indiquer à peine de nullité :

Le nom et l'adresse du propriétaire du local offert ;

L'emplacement de celui-ci ;

Le nombre de pièces qu'il comporte ;

Le degré de confort ;

Le loyer ;

Le délai à l'expiration duquel il veut effectuer la reprise et pendant lequel il peut être pris possession du local offert, délai qui ne peut être inférieur à trois mois s'il s'agit d'un occupant, ou au délai normal du congé s'il s'agit d'un locataire ;

L'identité du bénéficiaire de la reprise, ainsi que sa situation de famille et sa profession.

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

conjoint. *Le même droit peut être exercé par le conjoint survivant.* Ce droit doit être exercé dans le délai de six mois à l'expiration du délai de congé donné au locataire et pour une durée qui ne peut être inférieure à deux ans.

Les dispositions du présent article peuvent être invoquées en ce qui concerne le local dont il est attributaire par le bailleur personne physique qui a la qualité de membre d'une société ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés, en propriété ou en jouissance. Si le bailleur est une indivision ou une société civile constituée entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le droit de reprise peut être exercé dans les mêmes conditions au profit de chacun des membres de l'indivision ou de la société civile.

A l'expiration du contrat initial, quelle qu'ait été sa durée, et à l'expiration de chaque période de renouvellement, le bailleur peut ne pas renouveler le contrat en vue d'habiter lui-même le local ou de le faire habiter par les personnes et dans les conditions mentionnées aux alinéas précédents.

Lors du renouvellement du contrat, le bailleur peut insérer dans celui-ci, s'il ne le prévoit pas déjà, une stipulation autorisant la reprise de son logement dans les conditions des deux premiers alinéas du présent article.

ascendants, ses descendants ou par ceux de son conjoint. Le bénéficiaire de la reprise, à moins qu'il ne justifie de raisons familiales, professionnelles ou de santé, doit occuper le logement dans les six mois suivant le départ du locataire et pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans.

Alinéa supprimé.

A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, quelle qu'ait été la durée du contrat initial, le bailleur personne physique peut refuser de renouveler le contrat de location en vue de reprendre le logement dans les conditions prévues au présent article.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation sur le logement.

Lors de chaque renouvellement, quelle qu'ait été la durée du contrat initial, le bailleur personne physique peut insérer dans le contrat, s'il ne la contient déjà, une clause autorisant le droit de résiliation du contrat en vue de reprendre le logement dans les

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

Si, dans le délai d'un mois à compter de la signification de l'acte extrajudiciaire, le locataire ou l'occupant donne son acceptation écrite à la proposition qui lui est faite, il doit remettre le local qu'il occupe à la disposition du propriétaire, au plus tard à la date fixée pour la reprise dans l'acte extrajudiciaire prévu à l'alinéa précédent.

Si, dans le même délai d'un mois, le locataire ou l'occupant refuse ou ne fait pas connaître sa décision, le propriétaire l'assigne, suivant la procédure prévue au chapitre V du présent titre, aux fins de nomination d'un expert.

Ledit expert, qui peut être saisi sur minute et avant enregistrement, a pour mission de visiter les locaux offerts, de dire s'ils remplissent les conditions d'hygiène prévues au premier alinéa et sont susceptibles de satisfaire aux besoins personnels ou familiaux, et, le cas échéant, professionnels, du locataire ou de l'occupant, de vérifier enfin si les possibilités de ce dernier lui permettent d'en supporter les charges.

Il doit déposer son rapport dans la quinzaine du jour où il a été saisi. Faute par lui de ce faire, il est de plein droit dessaisi et le juge doit pourvoir d'office à son remplacement par nouvelle ordonnance rendue dans les quarante-huit heures suivant l'expiration dudit délai.

Dans les quarante-huit heures qui suivent le dépôt de ce rapport, les parties en sont informées par le greffier par lettre recommandée avec accusé de réception comportant convocation pour la plus prochaine audience utile.

Art. 19. — Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire

conditions prévues au présent article.

Textes de référence

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la Commission**

de nationalité française qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou par ceux de son conjoint et qui justifie que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui.

Lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux, ce droit de reprise ne peut être exercé que si l'acte d'acquisition a date certaine, ou bien avant le 2 septembre 1939, ou bien plus de dix ans avant l'exercice de ce droit. Néanmoins, le propriétaire d'un immeuble acquis depuis plus de quatre ans peut être autorisé par justice à exercer le droit de reprise s'il établit que son acquisition n'a été faite que pour se loger ou pour satisfaire un intérêt familial légitime à l'exclusion de toute idée de spéculation. En cas d'acquisition à titre gratuit, les délais prévus au présent alinéa courent à partir de la dernière acquisition à titre onéreux.

Le propriétaire qui veut bénéficier du droit de reprise doit prévenir, suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire, le locataire ou l'occupant dont il se propose de reprendre le local ; ledit acte doit, à peine de nullité :

Indiquer que le droit de reprise est exercé en vertu du présent article ;

Préciser la date et le mode d'acquisition de l'immeuble ;

Faire connaître le nom et l'adresse du propriétaire qui loge le bénéficiaire ainsi que l'emplacement et le nombre

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

de pièces du local occupé par ce dernier.

Le juge doit toujours apprécier les contestations qui lui sont soumises au jour de la signification de l'acte extrajudiciaire.

Le bénéficiaire du droit de reprise prévu au présent article est tenu de mettre à la disposition du locataire ou de l'occupant dont il reprend le local, le logement qui, le cas échéant, pourrait être rendu vacant par l'exercice de ce droit.

Le bénéficiaire du droit de reprise devra notifier à son propriétaire l'action qu'il exerce par acte extrajudiciaire dans le même délai que celui prévu à l'alinéa 3 ci-dessus. Le propriétaire de son logement ne pourra s'opposer à la venue de ce nouveau locataire ou occupant qu'en excipant de motifs sérieux et légitimes. S'il entend user de ce droit, il devra, à peine de forclusion, saisir la juridiction compétente aux termes des articles 46 et suivants de la présente loi dans un délai de quinze jours à dater de la notification susvisée.

Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer que, faute par le propriétaire d'avoir saisi la juridiction compétente dans le délai de quinze jours, il sera forclos.

Le nouvel occupant aura le titre d'occupant de bonne foi.

Art. 20. — Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire de nationalité française qui veut reprendre son immeuble pour l'occuper lui-même lorsqu'il est :

1° Locataire ou occupant évincé en raison de l'article 19 ou du présent article ;

2° Locataire ou occupant de locaux ayant fait l'objet

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

soit d'une interdiction d'habiter prononcée en application de l'article 12 de la loi du 15 février 1902 modifiée, soit d'un arrêté de péril prescrivait, en vertu des articles 3 à 6 de la loi du 21 juin 1898 modifiée, la réparation ou la démolition de l'immeuble dans lequel ils sont situés, ou qui occupe des locaux situés dans un immeuble acquis ou exproprié à la suite d'une déclaration d'utilité publique.

3° Fonctionnaire, agent, ouvrier ou employé, ayant effectivement occupé pendant deux années consécutives le logement mis à sa disposition par l'Administration ou l'entreprise dont il dépend, justifiant soit d'avoir été ou être admis à la retraite pour toute autre cause qu'une sanction disciplinaire, soit avoir cessé ou cessé ses fonctions pour une cause indépendante de sa volonté.

Dans le cas prévu au paragraphe 3°, lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux, ce droit de reprise ne peut être exercé que si l'acte d'acquisition a date certaine plus de cinq ans avant l'exercice de ce droit. En cas d'acquisition à titre gratuit, ce délai court à partir de la dernière acquisition à titre onéreux.

Cependant, aucun de ces bénéficiaires ne peut exercer ce droit de reprise sur un logement s'il est propriétaire dans la même agglomération d'un autre local libre de tout locataire ou occupant et correspondant à ses besoins et à ceux de sa famille.

Le propriétaire doit prévenir, suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire, le locataire ou l'occupant dont il se propose de reprendre le local ; ledit acte doit, à peine de nullité :

Textes de référence

Indiquer que le droit de reprise est exercé en vertu du présent article ;

Préciser la catégorie dans laquelle se trouve le propriétaire ;

Indiquer le mode et la date d'acquisition de l'immeuble ;

Fournir toutes indications utiles permettant au locataire de vérifier le bien-fondé de la demande.

Le juge doit toujours apprécier les contestations qui lui sont soumises au jour de la signification de l'acte extrajudiciaire.

Le droit de reprise prévu au présent article ne peut être exercé que par le propriétaire dont l'acquisition est antérieure à l'éviction ou à l'événement qui lui ouvre ce droit.

Art. 20 bis. — Les droits de reprise prévus à la présente loi peuvent être exercés par les membres des sociétés mentionnées au chapitre premier de la loi du 28 juin 1938, sur les logements qui leur sont attribués en jouissance.

Pour l'application des articles 19 et 20, l'acquisition des parts ou actions donnant droit à la jouissance d'un logement est assimilée à l'acquisition de ce logement.

Art. 21. — Lorsqu'il sera établi par le locataire ou l'occupant que le propriétaire invoque le droit de reprise, non pas pour satisfaire un intérêt légitime, mais dans l'intention de nuire au locataire ou à l'occupant ou d'éluider les dispositions de la présente loi, le juge devra refuser au propriétaire l'exercice de ce droit.

Art. 22. — Le droit de reprise reconnu au proprié-

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

taire par les articles 19 et 20 de la présente loi ne peut pas être exercé contre celui qui occupe un local dans lequel il exerce, au vu et au su du propriétaire et avec son accord au moins tacite, sa profession.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux locataires ou occupants entrés dans les lieux postérieurement à la publication de la présente loi, qu'ils soient locataires ou occupants au moment où le droit de reprise est exercé. Elle n'est pas non plus applicable lorsque le propriétaire du local est âgé d'au moins soixante-cinq ans et qu'il exerce la reprise lui-même.

Art. 22 bis. — Le droit de reprise prévu aux articles 19 et 20 de la présente loi ne peut pas être exercé au profit d'un bénéficiaire âgé de moins de soixante-cinq ans contre l'occupant dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du S.M.I.C., calculé sur la base de la durée légale du travail, qui, à la date du congé, est âgé de plus de soixante-dix ans et occupe effectivement les lieux.

Il est tenu compte, pour le calcul des ressources de l'occupant, de celles des personnes vivant avec lui d'une manière effective et permanente.

Art. 23. — En cas de pluralité de locaux loués ou occupés dans le même immeuble et sensiblement équivalents susceptibles d'être repris, le propriétaire est tenu d'exercer son droit de reprise sur celui qui est occupé par le plus petit nombre de personnes.

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

Art. 24. — Le droit au maintien dans les lieux n'est opposable ni au propriétaire ayant fait construire un logement sans avoir pu l'occuper immédiatement, ni au propriétaire ou locataire principal obligé de quitter provisoirement son logement qu'il a loué ou sous-loué sous la condition, écrite et acceptée par le preneur, qu'il pourrait reprendre les lieux à sa demande.

Art. 25. — Le droit au maintien dans les lieux n'est opposable ni au propriétaire, ni au locataire principal qui a loué ou sous-loué un logement sous la condition expresse qu'il pourrait le reprendre, soit lors de la cessation de ses fonctions ou d'un changement de ses conditions d'existence, soit en vue d'y installer ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Les dispositions de la loi n° 51-1372 du 1^{er} décembre 1951 modifiée et de la loi n° 49-972 du 21 juillet 1949 ne sont pas applicables aux occupants entrés dans les locaux dans les conditions prévues à l'article 24 ci-dessus et au présent article.

Code civil.

Art. 1743. — Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier, le colon partiaire ou le locataire, qui a un bail authentique ou dont la date est certaine.

Il peut, toutefois, expulser le locataire de biens non ruraux s'il s'est réservé ce droit par le contrat de bail.

Art. 6 *ter* (nouveau).

A l'expiration du contrat initial, *quelle qu'ait été sa durée*, ainsi qu'à l'expiration de chaque période triennale de renouvellement, le bailleur peut, à la seule fin de vendre le local, *décider* de ne pas renouveler le contrat.

Art. 6 *ter*.

A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, le bailleur peut, à la seule fin de vendre le logement, ne pas renouveler le contrat de location.

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p><i>Art. 1744.</i> — S'il a été convenu lors du bail qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le locataire et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages-intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le locataire de la manière suivante.</p>		<p><i>Dans le cas où le contrat est conclu pour une durée de six ans, le bailleur personne physique peut, en cas de circonstances économiques ou familiales graves justifiant la vente du local, notifier au locataire sa décision de résilier le contrat, à l'expiration de la troisième année du contrat. Cette disposition est applicable aux bailleurs mentionnés à l'article 6 bis, alinéa 2.</i></p>	<p><i>Le bailleur, personne physique, peut, à tout moment, résilier le contrat de location en vue de la vente du logement, si des raisons familiales, professionnelles ou de santé justifient cette vente.</i></p>
<p><i>Art. 1745.</i> — S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie.</p>			
<p><i>Art. 1746.</i> — S'il s'agit de biens ruraux, l'indemnité que le bailleur doit payer au fermier est du tiers du prix du bail pour tout le temps qui reste à courir.</p>			
<p><i>Art. 1747.</i> — L'indemnité se réglera par experts, s'il s'agit de manufactures, usines ou autres établissements qui exigent de grandes avances.</p>			
<p><i>Art. 1748.</i> — L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail d'expulser le locataire en cas de vente est, en outre, tenu de l'avertir au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés.</p>			
<p><i>Art. 1749.</i> — Les locataires ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par le bailleur, ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages-intérêts ci-dessus expliqués.</p>			
<p><i>Art. 1750.</i> — Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages et intérêts.</p>			

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

Loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

.....

Art. 10 (premier alinéa remplacé, loi n° 80-1, 4 janvier 1980, art. 6-1). — I. — Préalablement à la conclusion de toute vente d'un appartement, consécutive à la division d'un immeuble par appartements, le bailleur doit faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au locataire ou à l'occupant de bonne foi dudit appartement, le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire. L'offre est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception.

Si la vente est conclue avec un tiers en violation du droit reconnu au locataire ou occupant de bonne foi par l'alinéa précédent, celui-ci peut, pendant un délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, déclarer se substituer à l'acquéreur.

La même faculté est ouverte, dans les mêmes condi-

Art. 6 *quater* (nouveau).

I. — A peine de nullité, le congé donné en application de l'article 6 *ter* doit indiquer que le motif en est la vente ; il doit être délivré avec le délai de préavis prévu à l'article 8 de la présente loi. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire. La vente, qu'elle résulte ou non d'une division, est effectuée dans les formes et conditions de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 modifiée.

Art. 6 *quater*.

A peine de nullité, le congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire ; l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis prévu à l'article 8.

Textes de référence

tions, au locataire ou à l'occupant de bonne foi qui n'a pas accepté l'offre de vente dans le délai d'un mois susvisé, lorsque la vente aura été conclue avec un tiers à des conditions plus avantageuses.

Dans les deux cas, la notification de la vente au locataire ou occupant de bonne foi est faite à la diligence du notaire qui a reçu l'acte. Les termes des trois alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

II. — Lorsque la vente de l'appartement a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.

A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire.

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

Toutefois, lorsque le locataire exprime l'intention de recourir à un emprunt, le délai de préavis et le contrat de location sont prorogés de trois mois à moins que les parties ne conviennent d'un délai plus long. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation sur le local.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, 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. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. 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 et le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

Lorsque le bien a été vendu à un tiers, à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que ceux prévus dans l'offre de vente, le locataire qui n'avait pas accepté cette offre a la faculté de se substituer à l'acquéreur pendant le délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, qui doit être faite à

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
Loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, article 10.			<i>la diligence du notaire ayant reçu l'acte.</i>
III. — Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.		II. — Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux immeubles mentionnés à l'alinéa premier de l'article premier de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953.	<i>Les termes des alinéas précédents sont reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.</i>
IV. — Un décret détermine les conditions d'application du présent article.			Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article premier de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953.
Loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant 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.			Art. additionnel (nouveau). après l'article 6 <i>quater</i> .
<i>Article premier.</i> — Sont interdites, à peine de nullité :			<i>Les dispositions des articles 4, alinéa 2, 4 bis, 6 bis et 6 ter, alinéa 2, peuvent être invoquées, pour le local auquel il a vocation, par l'associé d'une société ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance.</i>
Toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril ou sont déclarés insalubres ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi du 1 ^{er} septembre 1948.			<i>Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, la société peut invoquer le bénéfice des dispositions des articles 4, alinéa 2, et 6 ter, alinéa 2 ; la société peut également exercer au profit de l'un des associés le droit de résiliation prévu à l'article 6 bis.</i>
Toute vente ou apport de tels immeubles aux sociétés ayant pour objet l'attribution, par voie de partage total ou partiel, de logements à leurs membres.			<i>Lorsque le logement est en indivision, les membres de l'indivision peuvent également invoquer les dispositions de ces articles.</i>
Jusqu'au 31 décembre 1980, est interdite à peine de nullité toute division par appar-			

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>tements d'immeubles ayant fait l'objet d'une acquisition à titre onéreux, d'un échange ou d'un apport en société, depuis la publication de la présente loi et qui, lors de l'acquisition, de l'échange ou de l'apport en société, comportaient, pour le quart au moins de leur superficie totale, des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV pour l'application de la loi du 1^{er} septembre 1948. Cette interdiction ne s'applique pas lorsque l'immeuble a été acquis par une collectivité publique, un organisme d'H.L.M. ou une société d'économie mixte.</p> <p>.....</p>	<p>Art. 7.</p> <p>Le contrat de location ne peut être cédé par le locataire.</p>	<p>Art. 7.</p> <p>Le contrat de location ne peut être cédé par le locataire, sauf autorisation écrite du bailleur.</p>	<p>Art. 7.</p> <p><i>Le locataire n'a le droit ni de céder le bail, ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du bailleur.</i></p>
<p>Code civil.</p>			
<p><i>Art. 1717. — Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.</i></p>			
<p>Elle peut être interdite pour le tout ou partie.</p>			
<p>Cette clause est toujours de rigueur.</p>			
<p>Loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.</p>			
<p><i>Art. 78. — A dater de la publication de la présente loi, par dérogation à l'article 1717 du Code civil, le preneur n'a le droit ni de sous-louer, ni de céder son bail, sauf clause contraire du bail ou accord du bailleur.</i></p>			
<p>Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent et nonob-</p>			

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

stant toutes clauses contraires, le locataire principal ou l'occupant maintenu dans les lieux a toujours la faculté de sous-louer une pièce lorsque le local comporte plus d'une pièce.

Dans les communes visées à l'article 10-7° ci-dessus, le locataire principal ou l'occupant maintenu dans les lieux, vivant seul et âgé de plus de soixante-cinq ans, peut sous-louer deux pièces à la même personne ou à deux personnes différentes, sous réserve que le local ne comporte pas plus de cinq pièces.

Dans le délai d'un mois, le locataire ou l'occupant est tenu, à moins que la sous-location n'ait été expressément autorisée par le propriétaire ou son représentant, de notifier cette sous-location au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en précisant le prix demandé au sous-locataire, sous peine de déchéance du droit au maintien dans les lieux.

Le locataire a la faculté de léguer son bail par legs universel, à titre universel ou particulier.

Loi n° 48-1360
du 1^{er} septembre 1948.

Art. 5 (Loi n° 70-598 du 9 juillet 1970). — I. — Le bénéficiaire du maintien dans les lieux, pour les locaux visés à l'article premier, appartient, en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant, aux conjoint, ascendants, descendants, ou personnes à charge qui vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an.

Il est transféré au conjoint, ainsi qu'à l'ascendant, descendant, concubin ou personne à charge, qui vivait effectivement avec lui depuis au moins six mois à la date du décès.

En cas de décès du locataire, il est transféré à l'ascendant, descendant, concubin notoire ou personne à charge, qui vivait effectivement avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

Il peut également être transféré au concubin lorsque intervient la fin de la vie commune.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
Code civil.			
<p>Art. 1742. — Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.</p> <p>.....</p>	<p>En l'absence de personne répondant à ces conditions, il est résolu de plein droit.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Alinéa supprimé.</p>
<p>Art. 1751. — Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation des deux époux est, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, et même si le bail a été conclu avant le mariage, réputé appartenir à l'un et l'autre des époux.</p>			<p>Art. additionnel (nouveau) après l'article 7.</p>
<p>En cas de divorce ou de séparation de corps, ce droit pourrait être attribué, en considération des intérêts sociaux ou familiaux en cause, par la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps, à l'un des époux, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre époux.</p>			<p>En cas d'abandon du domicile par le locataire, le bail continue, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1751 du Code civil, au profit de ses ascendants, de ses descendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient effectivement avec lui au cours de l'année qui a précédé l'abandon de domicile.</p>
<p>Art. 832, alinéas 6 et 7. — Le conjoint survivant ou tout héritier copropriétaire peut également demander l'attribution préférentielle :</p>			<p>Lors du décès du locataire, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 832, alinéas 6 et 7, du Code civil, le contrat de location est transféré aux ascendants, descendants, concubin notoire ou personnes à charge, qui vivaient effectivement avec lui depuis au moins un an à la date du décès.</p>
<p>De la propriété ou du droit au bail du local qui lui sert effectivement d'habitation, s'il y avait sa résidence à l'époque du décès ;</p>			<p>En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.</p>
	Art. 8.	Art. 8.	Art. 8.
<p>Art. 1736. — Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.</p> <p>.....</p>	<p>Tout congé doit être donné avec un préavis de trois mois, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.</p>	<p>Tout congé doit être adressé avec un préavis de trois mois, partant du premier jour du mois suivant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.</p>	<p>Le congé est signifié au bailleur ou au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.</p> <p>Le délai de préavis est de trois mois ; toutefois, en cas</p>

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

Toutefois, en cas de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur en observant un délai de préavis réduit à un mois.

Lorsque le congé est donné par le bailleur dans les conditions prévues à l'alinéa 2 de l'article 5, il doit indiquer, sous peine de nullité, le lien de parenté, le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise.

Lorsque le délai de préavis expire dans le courant d'un mois, le contrat produit effet jusqu'au dernier jour de ce mois. La délivrance du congé par le bailleur dans les conditions prévues à l'alinéa 2 de l'article 5 ne fait pas obstacle à la prorogation des effets du contrat, par accord exprès entre les parties, pour une période déterminée inférieure à un an.

Si le logement est reloué pendant la durée du délai-congé, le locataire n'est plus redevable du loyer à compter de la date d'effet de la nouvelle location.

Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut adresser son congé au bailleur en observant un délai de préavis réduit à un mois.

Lorsque le congé est adressé ...
... de la reprise.

La délivrance du congé par le bailleur dans les conditions prévues à l'alinéa 2 de l'article 5 ne fait pas obstacle à la prorogation des effets du contrat, par accord exprès entre les parties, pour une période déterminée inférieure à un an.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer que pendant le temps qu'il occupe réellement les lieux si le congé a été donné par le bailleur.

Il est redevable du loyer concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a donné congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut notifier son congé au bailleur en observant un délai de préavis réduit à un mois. Le délai de préavis court à compter du premier jour du mois suivant la réception de la lettre recommandée ou la notification de l'acte d'huissier.

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur ou celui donné par le locataire en application de l'article 5, alinéa 2, indique le motif allégué : lorsqu'il est donné dans les conditions prévues à l'article 6 bis, le congé doit en outre mentionner les nom, prénom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que le lien de parenté avec le bailleur ou son conjoint.

La signification du congé par le bailleur dans les conditions prévues à l'article 6 bis ne fait pas obstacle à la prorogation du contrat de location, par accord exprès entre les parties pour une durée déterminée qui ne peut excéder un an.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p><i>Art. 1728.</i> — Le preneur est tenu de deux obligations principales :</p>	<p>Art. 9.</p> <p>Le locataire est obligé principalement :</p>	<p>Art. 9.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Art. 9.</p> <p>Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :</p>
<p>1° D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;</p>	<p>— de payer le loyer et les charges aux termes convenus ;</p>	<p>— de payer le loyer et les charges dûment justifiées aux termes convenus ; le paiement mensuel sera de droit dès l'instant où le locataire en aura fait la demande ;</p>	<p>— de payer le loyer et les charges <i>recupérables</i>, dûment justifiées, aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en a fait la demande ;</p>
<p>2° De payer le prix du bail aux termes convenus.</p>	<p>— de jouir paisiblement de son logement ;</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>— d'<i>user paisiblement de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ;</i></p>
<p><i>Art. 1729.</i> — Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.</p>	<p>— 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 sans sa faute ou celle des personnes qu'il y a introduites ;</p>	<p>— de répondre...</p>	<p>— de répondre...</p>
<p><i>Art. 1732.</i> — Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.</p>		<p>... qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par fait d'un tiers ;</p>	<p>...ou par fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;</p>
<p><i>Art. 1735.</i> — Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.</p>			
<p><i>Art. 1754.</i> — Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux et, entre autres, les réparations à faire :</p>	<p>— de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et les menues réparations, sauf si elles sont occasionnées, par vétusté, cas fortuit ou force majeure et de répondre, en particulier, de l'ensemble des réparations locatives définies par décret ;</p>	<p>— de prendre...</p>	<p>— de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, les menues réparations et 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 ;</p>
<p>Aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées ;</p>		<p>... par vétusté, malfaçon, cas fortuit...</p>	
<p>Au recrépiment du bas des murailles des appartements et</p>		<p>... définies par décret ;</p>	

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre ;</p>	<p>— de ne pas transformer sans l'assentiment exprès du bailleur les locaux et équipements loués, le bailleur pouvant, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des lieux à son départ ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation à raison des frais engagés ;</p>	<p>— de ne pas transformer des frais engagés ; toutefois, le bailleur peut exiger la remise immédiate en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;</p>	<p>— de ne pas transformer sans l'accord exprès et par écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur peut, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état primitif des locaux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état primitif lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;</p>
<p>Art. 1724. — Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit</p>	<p>— de ne pas s'opposer à la réalisation en cours de bail de réparations à la charge du bailleur qui sont urgentes et ne peuvent être différées</p>	<p>— de ne pas s'opposer à la réalisation, en cours de bail, de réparations à la charge du bailleur qui sont urgentes et ne peuvent être</p>	<p>— de souffrir la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail, sans</p>

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.</p>	<p>jusqu'à la fin du bail.</p>	<p>différées jusqu'à la fin du bail ;</p>	<p><i>préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code civil ;</i></p>
<p>Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.</p>			
<p>Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.</p>		<p>— de s'assurer pour tous les risques <i>locatifs</i>.</p>	<p>— de s'assurer <i>contre les risques dont il doit répondre en vertu de la loi en sa qualité de locataire.</i></p>
<p>.....</p>			
<p><i>Art. 1719.</i> — Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :</p>	<p>Art. 10. Le bailleur est tenu principalement :</p>	<p>Art. 10. Alinéa sans modification.</p>	<p>Art. 10. Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :</p>
<p>1° De délivrer au preneur la chose louée ;</p>	<p>— de délivrer au locataire le logement en bon état de réparations de toute espèce ;</p>	<p>— de délivrer... ... réparations de toute espèce, autres que <i>locatives</i> ;</p>	<p>— de délivrer... ... de toute espèce ;</p>
<p>2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;</p>			
<p>3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;</p>			
<p>4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations.</p>			
<p><i>Art. 1720.</i> — Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.</p>			
<p>Il doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.</p>			
<p><i>Art. 1721.</i> — Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent</p>	<p>— de le garantir des vices ou défauts de nature à faire obstacle à la jouissance du logement ;</p>	<p>— de garantir le locataire contre les vices ou défauts de nature à faire obstacle à la jouissance du logement ;</p>	<p>— d'assurer la jouissance paisible du logement et de garantir le locataire contre les vices ou défauts, qui en</p>

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.</p>	<p>— d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p><i>empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du bail, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du Code civil ;</i></p>
<p>S'il résulte des ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.</p>			<p>Alinéa sans modification.</p>
<p><i>Art. 1722.</i> — Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.</p>		<p>— 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 ;</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
<p><i>Art. 1723.</i> — Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.</p>		<p>— d'informer le ou les locataires avant toute modification de la chose louée ou toute diminution ou suppression des services rendus.</p>	<p>Alinéa supprimé.</p>
<p>Loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977 relative à diverses dispositions en matière de prix.</p>	<p>Art. 11.</p>	<p>Art. 11.</p>	<p>Art. 11.</p>
<p><i>Art. 11.</i> — Tout locataire ou occupant de bonne foi peut exiger la remise d'une quittance ou d'un reçu à l'occasion d'un règlement effectué par lui.</p>	<p>Le bailleur est tenu de remettre une quittance ou de délivrer reçu à l'occasion de tout règlement qu'il reçoit.</p>	<p>Le bailleur est tenu de remettre <i>gratuitement</i> une quittance ou de délivrer reçu <i>précisant l'imputation que le locataire a déclaré donner à ce règlement, conformément à l'article 1253 du Code civil, à l'occasion de tout règlement qu'il reçoit.</i></p>	<p><i>Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu de remettre une quittance ou, si le locataire effectue un paiement partiel, un reçu.</i></p>
<p>Code civil.</p>			
<p><i>Art. 1253.</i> — Le débiteur de plusieurs dettes a le droit de déclarer, lorsqu'il paye, quelle dette il entend acquitter.</p>		<p>La quittance ou le reçu porteront le détail des sommes versées par le locataire, distinguant : le loyer, le droit de bail et les autres charges.</p>	<p><i>La quittance ou le reçu porte le détail des sommes versées par le locataire, distinguant le loyer, le droit de bail et les autres charges et mentionne l'imputation que le locataire a déclaré donner au paiement effectué, conformément à l'article 1253 du Code civil.</i></p>

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

TITRE VIII
DU CONTRAT
DE LOUAGE

CHAPITRE II

Du louage des choses.

Section I.

Art. 1730. — S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. — Civ. 607, 1302, 1722, 1731 s., 1755.

Art. 1731. — S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Art. 12.

Un état des lieux, annexé au contrat, est établi lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci. Il est établi contradictoirement par les parties ou à défaut par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente après mise en demeure de l'autre partie. En cas d'omission de cette formalité, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée.

Dans le cas où l'état des lieux est établi par huissier de justice, les frais sont supportés par moitié par les deux parties.

Art. 13.

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

Art. 12.

Un état des lieux est établi lors de la remise...

...l'autre partie. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, la présomption établie...

...ne peut être invoquée.

Alinéa sans modification.

Art. 13.

Alinéa sans modification.

Art. 12.

Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci.

Huit jours après mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

Un exemplaire de l'état des lieux est remis au locataire.

Dans tous les cas, les frais sont supportés par moitié par les deux parties.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux lors de la remise des clés au locataire, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne s'applique pas.

Art. 13.

Lorsqu'un...

... principal.
Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance par trimestre ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 9.

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p align="center">Code de la construction et de l'habitation.</p> <p>.....</p> <p align="center">TITRE IV</p> <p align="center">RAPPORTS DES ORGANIS- MES D'HABITATION A LOYER MODÉRÉ ET DES BÉNÉFICIAIRES</p> <p>.....</p> <p align="center">CHAPITRE II</p> <p align="center">Loyers et divers.</p> <p>.....</p> <p><i>Art. L. 442-3 (Loi du 30 décembre 1981, article 9.)</i> — Dans les immeubles appar- tenant aux organismes d'habi- tation à loyer modéré, les charges récupérables, sommes accessoire au loyer principal, sont exigibles en contre- partie :</p>	<p align="center">Il est restitué dans un délai maximum d'un mois à comp- ter du départ du locataire, dé- duction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire.</p> <p align="center">Le montant de ce dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'une révision ni au cours du contrat de location, ni lors du renouvellement de ce contrat.</p> <p align="center">Art. 14.</p> <p>Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :</p> <p align="center">— des services rendus liés à l'usage des différents élé- ments de la chose louée ;</p> <p align="center">— des dépenses d'entretien courant et des menues répara- tions sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la consé- quence d'une erreur de con- ception ou d'un vice de réa- lisation ;</p> <p align="center">— du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le loca- taire profite directement.</p>	<p align="center">Il est restitué dans un délai maximum de deux mois à compter...</p> <p align="center">... locataire.</p> <p align="center">Alinéa sans modification.</p> <p align="center">A défaut de restitution dans le délai prévu, le dépôt de garantie produira intérêt au taux légal.</p> <p align="center">Art. 14.</p> <p align="center">Alinéa sans modification.</p> <p align="center">— alinéa sans modifica- tion ;</p> <p align="center">— alinéa sans modifica- tion ;</p> <p align="center">— alinéa sans modification.</p>	<p align="center"><i>alinéa 2, le bailleur peut exi- ger un dépôt de garantie.</i></p> <p align="center">Il est restitué dans un délai maximum de trois mois à compter...</p> <p align="center">... locataire.</p> <p align="center"><i>Le dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'une révi- sion au cours du contrat de location. Le montant du dé- pôt de garantie peut être ac- tualisé lors du renouvelle- ment du contrat dans la mê- me proportion que le prix du loyer.</i></p> <p align="center">Alinéa sans modification.</p> <p align="center">Art. 14.</p> <p align="center">Alinéa sans modification.</p> <p align="center">— alinéa sans modifica- tion ;</p> <p align="center">— alinéa sans modifica- tion ;</p> <p align="center">— du droit de bail et des <i>taxes locatives</i> qui correspon- dent...</p> <p align="center">... directement.</p>

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>— des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;</p> <p>— des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;</p> <p>— du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.</p> <p>La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.</p>	<p>La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Ce décret peut prévoir des adaptations particulières aux logements appartenant à des organismes d'H.L.M.</p> <p>Lorsque le contrat prévoit que les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions, ces versements doivent faire l'objet de régularisations annuelles communiquées à chaque locataire. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle ou d'un état prévisionnel.</p>	<p>La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat, sans préjudice des dispositions de l'article L. 442-3 du Code de la construction et de l'habitation et de l'article 10 de la loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
<p>Loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981 relative à la modération des loyers.</p> <p>.....</p>	<p>Quinze jours avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur en communique à chaque locataire le décompte par nature de charge ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.</p>	<p><i>Alinéa supprimé.</i></p>	<p><i>Maintien de la suppression.</i></p>
<p>Art. 10. — Les dispositions de l'article 9 sont applicables :</p> <p>1. Aux logements appartenant aux sociétés d'économie mixte ou à leurs filiales, ainsi qu'aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, à l'exception de leurs logements régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, auxquels les dispositions de l'article 38 de ladite loi restent applicables ;</p>	<p>Le bailleur communique également à chaque locataire les quantités globales consommées et les prix unitaires de ces consommations. Durant un mois après l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives, notamment les factures et les contrats de fournitures en cours, sont tenues à la disposition des locataires. Les modalités d'application du présent alinéa sont fixées par voie réglementaire.</p>	<p><i>Alinéa supprimé.</i></p>	<p><i>Maintien de la suppression.</i></p>
<p>2. Aux logements dont le loyer est réglementé dans le cadre des contrats de prêts conclus entre le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique et tout bailleur, personne physique ou morale, que ces logements fassent ou non l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 (2°, 3° ou</p>			

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

4°) du code de la construction
et de l'habitation.

.....

Art. 14 bis (nouveau).

Les charges locatives sont exigibles sur justification. Elles peuvent donner lieu au versement de provisions qui doivent faire l'objet de régularisations annuelles. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation ou d'un état prévisionnel.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle ou de la demande de paiement sur justification, le bailleur adresse à chaque locataire un décompte par nature de charge ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires de ce bailleur. *Il communique également les quantités consommées et les prix unitaires de ces consommations pour le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments d'habitation concernés. Les modalités d'application du présent alinéa sont fixées par décret.*

En cas de copropriété, le syndic est tenu de mettre à la disposition des copropriétaires bailleurs les informations mentionnées aux alinéas précédents dans les délais prévus par ces alinéas.

Durant un mois avant et après l'échéance mentionnée au deuxième alinéa, les pièces justificatives, notamment les factures et les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, sont tenues à la disposition

Art. 14 bis.

Les charges *recupérables* sont exigibles sur justification.

Elles peuvent donner lieu au versement de provisions qui doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle. *Toute modification du montant d'une provision doit être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation et d'un état prévisionnel des dépenses.*

Un mois avant l'échéance de la *demande de paiement* ou de la régularisation annuelle, le bailleur adresse au locataire un décompte par *catégorie de charge* ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires de ce bailleur.

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété...

... mentionnées au précédent alinéa avant l'ouverture du délai prévu à cet alinéa.

Pendant le mois suivant la notification du décompte prévu au deuxième alinéa ci-dessus, les pièces justificatives, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p align="center">Code civil.</p> <p><i>Art. 2277.</i> — Se prescrivent par cinq ans les actions en paiement :</p> <p>Des salaires ;</p> <p>Des arrérages des rentes perpétuelles et viagères et de ceux des pensions alimentaires ;</p> <p>Des loyers et fermages ;</p> <p>Des intérêts des sommes prêtées,</p> <p>et généralement de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts.</p> <p>.....</p>	<p align="center">Art. 15.</p> <p>Les actions en paiement des charges récupérables se sousscrivent par cinq ans.</p> <p>Les prescriptions en cours à la date de publication de la présente loi seront acquises par cinq ans ; cependant, cette disposition ne pourra avoir pour effet de prolonger le délai des prescriptions en cours.</p> <p align="center">Art. 16.</p> <p>Lorsque le contrat de location prévoit la résiliation de plein droit du contrat de location pour non-paiement de loyer et des charges dûment justifiées ou pour non-versement du dépôt de garantie, cette clause prend effet, en cas de non-paiement du loyer et des charges, un mois après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse. Cette mise en demeure doit à peine de nullité mentionner ce délai.</p> <p>En cas de non-versement du dépôt de garantie à la date prévue, la clause prend effet sept jours après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée in-</p>	<p>des locataires par le bailleur ou, en cas de copropriété, par le syndic.</p> <p align="center">Art. 15.</p> <p>Les actions en paiement des charges récupérables se prescrivent par cinq ans.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p align="center">Art. 16.</p> <p>Toute clause <i>insérée</i> dans le contrat de location prévoyant la résiliation de plein droit pour défaut de paiement des loyers ou des charges aux échéances convenues ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.</p> <p>A défaut de se libérer de sa dette dans le délai d'un mois précité, le locataire doit, pour bénéficier des dispositions du présent article, saisir le juge avant l'expiration dudit délai.</p>	<p><i>quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments d'habitation concernés</i> sont tenues par le bailleur à la disposition des locataires.</p> <p align="center">Art. 15.</p> <p><i>Supprimé.</i></p> <p align="center">Art. 16.</p> <p>Toute clause prévoyant la <i>résiliation de plein droit du contrat de location</i> pour défaut de paiement du loyer et de ses accessoires aux termes convenus ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.</p> <p><i>Alinéa supprimé.</i></p>

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
Code civil.	fructueuse. Cette mise en demeure doit à peine de nullité mentionner ce délai.	Le juge peut, en considération des situations économiques des parties, accorder au locataire des délais de paiement renouvelables qui ne sauraient excéder deux années et suspendre les effets de la clause de résiliation de plein droit. Il détermine dans sa décision les modalités de règlement des loyers et charges impayés.	Le juge des référés, saisi par le locataire à peine de forclusion avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, peut accorder au locataire des délais de paiement dans les termes de l'article 1244 du Code civil. L'ordonnance du juge des référés détermine les délais et les modalités de règlement des loyers et des charges impayés.
Art. 1244. — Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible.	Le juge saisi, comme en référé, à titre principal ou en défense par le locataire pendant ce même mois, peut lui accorder des délais de paiement dans les termes de l'article 1244 du Code civil. Ces délais peuvent être renouvelés dans la limite de deux ans.	La même faculté est ouverte au juge dans le cadre d'une action en résiliation du contrat fondée sur le non-paiement du loyer ou des charges.	Alinéa supprimé.
Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et compte tenu de la situation économique, accorder pour le paiement des délais qui emprunteront leur mesure aux circonstances, sans toutefois dépasser un an, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en l'état.	Les effets de la clause sont suspendus jusqu'à l'intervention de l'ordonnance du juge et pendant le cours des délais accordés. La clause résolutoire est réputée n'avoir jamais joué si le locataire se libère dans les conditions déterminées par l'ordonnance du juge.	Si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée n'avoir jamais joué.	Les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais ainsi octroyés. Si le locataire se libère selon les délais et modalités fixés par le juge, la clause de résiliation est réputée n'avoir jamais joué; dans le cas contraire, la clause de résiliation de plein droit reprend ses effets.
En cas d'urgence, la même faculté appartient, en tout état de cause, au juge des référés.		Les délais et modalités de paiement ainsi accordés par le juge ne peuvent suspendre l'exécution du contrat de location et notamment le paiement des loyers et des charges.	Alinéa supprimé.
S'il est sursis à l'exécution des poursuites, les délais fixés par le Code de procédure civile pour la validité des procédures d'exécution seront suspendus jusqu'à l'expiration du délai accordé par le juge.	A peine de nullité de la clause, le contrat de location doit reproduire intégralement les dispositions du présent article.	Le commandement doit reproduire, à peine de nullité, en caractères très apparents, les dispositions du présent article.	Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, en caractères très apparents, les dispositions du présent article.
Code de procédure civile.			
DEUXIEME PARTIE			
Livre premier.			
TITRE II			
Du droit des propriétaires sur les meubles, effets et fruits de leurs locataires et fermiers, ou de la saisie-gagerie et de la saisie-arrest sur débiteurs forains.			

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p><i>Art. 819. — Les propriétaires et principaux locataires de maisons ou biens ruraux, soit qu'il y ait bail, soit qu'il n'y en ait pas, peuvent, un jour après le commandement, et sans permission du juge, faire saisir-gager, pour loyers et fermages échus, les effets et fruits étant dans lesdites maisons ou bâtiments ruraux, et sur les terres.</i></p>	<p>Art. 17.</p> <p>Même si le bail comporte une clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location, le juge peut rejeter toute demande du bailleur tendant à faire constater ou prononcer la résiliation du bail pour non-paiement du loyer, si le locataire est de bonne foi et se trouve privé de moyens d'existence.</p> <p>Il est tenu compte, pour l'appréciation de la situation du locataire, de son âge, de son état de santé, de ses biens, de sa situation fiscale et des différents obstacles qui peuvent l'empêcher d'exercer une activité rémunérée.</p> <p>Une loi ultérieure précisera les conditions d'indemnisation du propriétaire, les ressources qui seront affectées à cette indemnisation et les modalités du relogement éventuel du locataire.</p> <p>Les dispositions du présent article n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication de ladite loi.</p>	<p>Art. 16 bis (nouveau).</p> <p>Le premier alinéa de l'article 819 du Code de procédure civile est complété par la phrase suivante :</p> <p>« Toutefois, en ce qui concerne les locaux mentionnés à l'article 2 de loi n° du , cette faculté doit être exercée avec la permission du juge. »</p> <p>Art. 17.</p> <p>Même si le contrat de location comporte une clause... ... du contrat, le juge... ... la résiliation du contrat pour non-paiement du loyer et des charges dûment justifiées, si le locataire... d'existence.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Art. 16 bis.</p> <p><i>Supprimé.</i></p> <p>Art. 17.</p> <p><i>Une loi ultérieure fixera les conditions dans lesquelles le juge pourrait rejeter toute demande tendant à faire constater ou à prononcer la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ou des charges, si le locataire de bonne foi se trouve privé des moyens d'existence. Cette loi déterminera notamment les règles d'indemnisation du bailleur, les ressources affectées à cette indemnisation et les modalités du relogement éventuel du locataire.</i></p> <p><i>Alinéa supprimé.</i></p> <p><i>Alinéa supprimé.</i></p> <p><i>Alinéa supprimé.</i></p>

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

Art. 18.

Est réputée non écrite toute clause :

— par laquelle le bailleur s'exonère de sa responsabilité du fait des personnes ;

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

— par laquelle le locataire s'oblige à souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;

— pour laquelle l'ordre de prélèvement automatique est imposé au locataire comme unique mode de paiement du loyer ;

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

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

— qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer les services proposés, sans prévoir l'indemnisation du locataire preneur ;

— qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat

Art. 18.

Alinéa sans modification.

— par laquelle le bailleur s'exonère de la responsabilité de son fait personnel ou du fait des personnes dont il doit répondre ;

— alinéa sans modification ;

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

— qui prévoit l'ordre de prélèvement automatique comme unique mode de paiement du loyer ou qui impose au locataire la signature par avance de traites ;

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

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

— alinéa sans modification ;

— qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer des prestations stipulées au contrat sans prévoir la diminution correspondante du loyer et des charges et, le cas échéant, une indemnisation ;

— qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en

Art. 18.

Alinéa sans modification.

— alinéa sans modification ;

— alinéa sans modification ;

— alinéa sans modification ;

— qui prévoit...

...de traites ou de billets à ordre ;

— alinéa sans modification ;

— qui prévoit...

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges dûment justifiées ou que le non-versement du dépôt de garantie.

cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer ou des charges dûment justifiées ;

— qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un bail ou d'un règlement intérieur de l'immeuble ;

— qui interdit aux locataires l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle.

... du loyer ou *de ses accessoires* dûment justifiés ;

— alinéa sans modification ;

— alinéa sans modification.

TITRE III

DE L'ORGANISATION DES
RAPPORTS COLLECTIFS
DE LOCATION

Art. 19.

Des accords collectifs portant sur un ou plusieurs des objets mentionnés à l'article 29 peuvent être conclus, pour un bâtiment d'habitation ou un ensemble de bâtiments d'habitation, entre un ou plusieurs bailleurs et une ou plusieurs associations représentant les locataires.

Un accord ainsi conclu lie le bailleur à l'égard de l'ensemble des locataires dès lors que les associations signataires groupent au moins les trois quarts de ces derniers ou que les trois quarts de ces derniers ont adhéré par écrit à l'accord.

TITRE III

DE L'ORGANISATION DES
RAPPORTS COLLECTIFS
DE LOCATION

Art. 19.

Des accords collectifs de location portant...

... les locataires.

De tels accords peuvent être conclus entre un ou plusieurs bailleurs et une ou plusieurs associations représentant les locataires pour l'ensemble du patrimoine immobilier du ou des bailleurs concernés.

Un accord ainsi conclu lie le bailleur et l'ensemble des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments dès lors que les associations signataires groupent la majorité de ces locataires ou que la majorité de ces derniers ont adhéré par écrit à l'ac-

TITRE III

DE L'ORGANISATION DES
RAPPORTS COLLECTIFS

Art. 19.

Des accords collectifs de location portant...

... d'habitation, *comportant au moins trente logements*, entre...

... les locataires.

Alinéa supprimé.

Un accord...

... groupent les trois quarts des locataires ou que les trois quarts de ces derniers ont adhéré par écrit à

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

cord. Les dispositions de cet accord s'appliquent aux nouveaux locataires.

Préalablement à la signature d'un tel accord, le bailleur est tenu d'informer les locataires et leurs associations de l'existence éventuelle d'accords portant sur le même objet et conclus sur le plan départemental ou national.

Art. 20.

Les propriétaires et les gestionnaires sont tenus de reconnaître comme interlocuteurs :

— les associations composées de locataires de l'ensemble immobilier et relevant des organisations siégeant à la commission nationale des rapports locatifs ;

— les associations ayant pour objet exclusif la représentation des locataires d'un même ensemble immobilier lorsque le nombre des adhérents de chacune d'entre elles représente au moins 10 % des locataires de l'ensemble immobilier.

Art. 20.

Les bailleurs et les gestionnaires sont tenus de reconnaître comme interlocuteurs :

— les associations déclarées regroupant des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments et affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale des rapports locatifs ;

— les associations déclarées ayant pour objet exclusif la représentation des locataires d'un même bâtiment ou ensemble de bâtiments lorsque le nombre des adhérents de chacune d'entre elles représente au moins 10 % des locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments.

l'accord. Les dispositions de cet accord... .. nouveaux locataires.

Préalablement à la signature d'un tel accord, le bailleur et les locataires, lorsqu'ils sont membres d'une association, sont tenus de s'informer de l'existence éventuelle d'accords portant sur le même objet et conclus sur le plan départemental ou national.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété les clauses du règlement de copropriété l'emportent sur toutes stipulations des accords collectifs de location, qui leur sont contraires.

Art. 20.

Les bailleurs et les gestionnaires d'un bâtiment d'habitation ou d'un ensemble de bâtiments d'habitation, comportant au moins trente logements, sont tenus de reconnaître comme interlocuteurs :

— les associations déclarées, affiliées à une association siégeant à la Commission nationale des rapports locatifs et représentant au moins 20 % de locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments ;

— les associations de bâtiments, lorsque le nombre des membres de chacune d'entre elles représente au moins 20 % des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments ;

— les associations déclarées, affiliées à une association à vocation générale mais comportant une section spécialisée dans le domaine du logement, et représentant au moins 20 % des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments.

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	Art. 21. Les associations notifient au propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, la liste de leurs représentants.	Art. 21. Les associations mentionnées à l'article 20 notifient au bailleur et, le cas échéant, au gestionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, la liste de leurs représentants statutaires.	Art. 21. <i>Chacune des associations mentionnées à l'article 20 notifie au bailleur et, le cas échéant, au gestionnaire, et, en cas de copropriété, au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de son représentant statutaire ou de son suppléant pour le bâtiment d'habitation ou l'ensemble de bâtiments d'habitation. Le représentant statutaire et son suppléant devront être choisis parmi les locataires du bâtiment d'habitation ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.</i>
	Art. 22. Les représentants statutaires des associations mentionnées à l'article 20 sont consultés sur leur demande sur les différents aspects de la gestion du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments. Le bailleur ou, en cas de copropriété, le syndic, est tenu de mettre à la disposition desdits représentants les documents, notamment factures et contrats de fournitures, servant à la détermination des charges locatives. Un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations pour leurs communications dans un lieu de passage des locataires.	Art. 22. Les représentants... ... des bâtiments. Ils peuvent être assistés par un représentant de leur organisation départementale ou nationale. Le bailleur... ... de fournitures et d'exploitation, servant à la détermination des charges locatives. Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau... ... locataires.	Art. 22. <i>A leur demande, les représentants statutaires des associations mentionnées à l'article 20 sont consultés, trimestriellement, sur la gestion du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments. Ils peuvent être assistés par un représentant de l'organisation nationale ou départementale à laquelle leur association est affiliée.</i> Alinéa sans modification. Dans chaque bâtiment... ... des associations dans un lieu de passage des locataires. Ce panneau d'affichage est réservé aux informations concernant la vie de l'immeuble.
Code du travail.	Art. 23. Sans préjudice des dispositions de la loi n° 65-577 du 10 juillet 1965, le locataire d'un copropriétaire peut assis-	Art. 23. Sans préjudice...	Art. 23. <i>Dans les immeubles en copropriété et sans préjudice des dispositions de la loi n° 65-577 du 10 juillet 1965</i>

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. 17. — Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.</p>	<p>ter à l'assemblée générale de copropriété et formuler toutes observations.</p>	<p>... observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale.</p>	<p><i>fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les représentants statutaires des associations déclarées représentant les locataires du bâtiment d'habitation ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation peuvent assister à l'assemblée générale de la copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale.</i></p>
<p>Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale, un syndic a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première assemblée générale.</p>	<p>Le syndic de copropriété informe le locataire, par voie d'affichage ou par lettre recommandée, de la date de l'assemblée générale.</p>	<p>Le syndic... ... d'affichage et par lettre, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.</p>	<p>Le syndic de la copropriété informe les représentants statutaires, par lettre avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.</p>
<p>A défaut de nomination, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires.</p>			
<p>Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci.</p>			
Art. 24.	<p>Tout congé donné à un représentant statutaire d'association représentative de locataires, pendant la durée de son mandat et les six mois qui suivent, doit être soumis pour avis à la commission départementale du logement prévue à l'article 25.</p>	Art. 24.	Art. 24.
	<p>Au cas où l'une des parties se pourvoit en justice, cet avis doit être joint à la procédure.</p>	<p>Tout congé donné à un représentant statutaire d'association de locataires visée à l'article 20 ou à l'article 27, pendant la durée de son mandat et les six mois qui suivent, doit être soumis pour avis, préalablement à son exécution, à la commission départementale du logement.</p>	<p>Tout congé donné à un représentant statutaire d'association de locataires visée à l'article 20, pendant la durée de son mandat et les six mois qui suivent, à l'exception du congé donné dans les conditions des articles 6 bis, 6 ter et 6 quater, doit être soumis pour avis, préalablement à son exécution, à la commission départementale du logement.</p>
		<p>Dans ce cas, la commission départementale se prononce dans un délai de deux mois. Les parties ne peuvent se pourvoir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la procédure. Si la commission ne</p>	<p>Dans ce cas, la commission départementale du logement émet un avis dans un délai de deux mois. Les parties ne peuvent agir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission, qui doit être joint à la demande en justice. Si</p>

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

s'est pas prononcée dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi. Le délai pour agir est interrompu à compter de la saisine de la formation compétente de ladite commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis ou l'expiration du délai de deux mois.

la commission n'a pas formulé un avis dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi. *La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de la commission départementale jusqu'à la notification aux parties de l'avis de ladite commission ou l'expiration du délai de deux mois.*

Art. 25.

Il est créé dans chaque département et à Paris une commission départementale du logement, dont la composition, le mode de désignation et le fonctionnement sont réglés par décret en Conseil d'Etat.

Art. 25.

Alinéa sans modification.

Art. 25.

Il est créé, auprès du représentant de l'Etat, dans chaque département, une commission départementale du logement.

Elle est composée notamment de représentants des associations locales et des fédérations départementales de bailleurs d'une part, de locataires d'autre part.

Elle est composée notamment de représentants des organisations départementales de bailleurs, d'une part, de locataires, d'autre part, qu'elles soient ou non affiliées à des organisations nationales.

Elle est composée...
... des associations départementales...

La formation compétente pour l'application des articles 24 et 37 ne comprend que des bailleurs et des locataires en nombre égal.

La formation de conciliation compétente pour l'application des articles 24 et 37 ne comprend que des bailleurs et des locataires en nombre égal.

... à une association représentative au niveau national.

Au sein de chaque commission départementale du logement, une formation de conciliation, composée de bailleurs et de locataires en nombre égal, est compétente pour l'application des articles 24 et 37.

Un décret en Conseil d'Etat fixe la composition, le mode de désignation et le fonctionnement de la commission départementale.

Art. 26.

Une commission nationale des rapports locatifs est instituée auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Art. 26.

Alinéa sans modification.

Art. 26.

Alinéa sans modification.

Elle a pour mission générale de promouvoir l'amélioration des rapports entre bailleurs ou gestionnaires et locataires.

Elle a pour mission générale de promouvoir l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.

Alinéa sans modification.

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Code du travail.</p> <p><i>Art. L. 133-2.</i> — La représentativité des organisations syndicales est déterminée d'après les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> — les effectifs ; — l'indépendance ; — les cotisations ; — l'expérience et l'ancienneté du syndicat ; — l'attitude patriotique pendant l'occupation. 	<p>Art. 27.</p> <p>Elle comprend notamment des représentants des organisations représentatives au plan national de bailleurs et de locataires. Sa composition, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d'Etat.</p> <p>La représentativité au niveau national des organisations de bailleurs est appréciée d'après les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> — nombre de leurs adhérents et nombre des logements détenus par leurs adhérents ; — montant global des cotisations ; — indépendance, expérience et ancienneté de l'association. <p>La représentativité des organisations de locataires est appréciée d'après les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> — nombre et répartition géographique de leurs adhérents ; — montant global des cotisations ; — indépendance, expérience et ancienneté de l'association. 	<p>Alinéa sans modification.</p> <p>Art. 27.</p> <p>La représentativité au niveau national et départemental des organisations de bailleurs est appréciée d'après les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> — alinéa sans modification ; — alinéa sans modification ; — indépendance, expérience, <i>ancienneté</i> et activité de l'association dans le domaine du logement. <p>Alinéa sans modification.</p> <ul style="list-style-type: none"> — alinéa sans modification ; — alinéa sans modification ; — indépendance, expérience, ancienneté et activité de l'association dans le domaine du logement. <p>Art. 28.</p> <p>Des accords collectifs de location sont discutés dans le cadre d'un ou plusieurs secteurs locatifs au sein de...</p> <p>... et conclus...</p>	<p>Elle comprend notamment des représentants des associations représentatives...</p> <p>Conseil d'Etat.</p> <p>Art. 27.</p> <p>La représentativité, au niveau national et départemental, des associations de bailleurs et des associations de locataires est appréciée d'après les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> — nombre d'adhérents ; — alinéa sans modification ; — indépendance, expérience et activité de l'association dans... ... logement. <p><i>Alinéa supprimé.</i></p> <p><i>Alinéa supprimé.</i></p> <p><i>Alinéa supprimé.</i></p> <p><i>Alinéa supprimé.</i></p> <p>Art. 28.</p> <p>Des accords collectifs de location sont <i>négociés</i>, dans le cadre d'un secteur locatif, au sein de la commission nationale des rapports locatifs ou de chaque commission départementale du logement,</p>

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

tions de bailleurs et une ou plusieurs associations de locataires représentées à la commission nationale ou entre une ou plusieurs associations locales ou fédérations départementales de bailleurs et de locataires représentées à la commission départementale.

Les accords ainsi conclus s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations.

... une ou plusieurs organisations départementales de bailleurs et de locataires représentées à la commission départementale.

Alinéa sans modification.

Les secteurs locatifs sont les suivants :

— organismes d'habitation à loyer modéré ;

— sociétés d'économie mixte et sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, et logement dont les conditions de location sont réglementées en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique ;

— entreprises d'assurances et leurs filiales dans le domaine immobilier et sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 ;

— autres bailleurs.

Art. 28 bis (nouveau).

Les accords collectifs de location prévus par les articles 19 et 28 de la présente loi doivent être écrits à peine de nullité.

et conclus entre une ou plusieurs associations de bailleurs et locataires, représentées à la commission nationale, ou entre une ou plusieurs associations départementales de bailleurs et de locataires, représentées à la commission départementale.

Les accords ainsi conclus s'imposent aux associations signataires et aux membres de ces associations.

Les secteurs locatifs sont les suivants :

— logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ;

— logements appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux sociétés immobilières...

... économique ;

— logements appartenant aux entreprises d'assurances, à leurs filiales dans le domaine immobilier, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 et aux sociétés immobilières d'investissement créées par la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 ;

— logements appartenant aux autres catégories de bailleurs.

Art. 28 bis.

Sans modification.

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

Art. 28 *ter* (nouveau).

Art. 28 *ter*.

Les accords collectifs de location prévus par les articles 19 à 28 de la présente loi sont conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Quand ils sont conclus pour une durée déterminée, cette durée ne peut être supérieure à trois ans.

Sans modification.

A défaut de stipulation contraire, l'accord à durée déterminée qui arrive à expiration continue à produire ses effets comme un accord à durée indéterminée.

Les accords à durée indéterminée peuvent cesser par la volonté de l'une des parties.

Les accords doivent prévoir dans quelles formes et à quelle date ils peuvent être dénoncés, renouvelés ou révisés. Ils prévoient notamment la durée du préavis qui doit précéder la dénonciation.

La dénonciation doit être notifiée aux autres signataires de l'accord.

Art. 28 *quater* (nouveau).

Art. 28 *quater*.

Lorsqu'un accord a été dénoncé, il continue à produire effet jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer ou, à défaut de la conclusion d'un nouvel accord, pendant une durée d'un an.

Sans modification.

Pour les accords conclus en application de l'article 28 au niveau national, ce délai d'un an court à compter de la publication au *Journal officiel* de l'avis mentionnant cette dénonciation.

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

Art. 29.

L'objet des accords collectifs est, dans le cadre des dispositions du titre II de la présente loi et des règlements pris pour son application, tout en respectant l'équilibre économique et juridique du contrat de location, d'organiser les rapports entre bailleurs et locataires.

Art. 28 *quinquies* (nouveau).

Les associations qui ne sont pas parties à l'accord peuvent y adhérer ultérieurement. L'association adhérente et ses membres sont liés par l'accord.

L'adhésion doit être notifiée aux signataires de l'accord.

Art. 28 *sexies* (nouveau).

Sont soumis aux obligations qui résultent de l'accord prévu à l'article 28 de la présente loi ceux qui deviennent membres d'une association signataire de l'accord ou qui y a adhéré.

Art. 28 *septies* (nouveau).

L'accord liant un bailleur et ses locataires, lorsqu'il a été conclu et rendu obligatoire en application des articles 19 et 30, est maintenu en vigueur en cas de changement de bailleur, même si le nouveau bailleur n'est pas signataire de l'accord ou membres d'une association signataire.

L'accord conclu en application de l'article 19 doit être annexé à l'acte de cession.

Art. 29.

L'objet des accords...
...les rapports entre bailleurs ou gestionnaires et locataires.

Art. 28 *quinquies*.

Sans modification.

Art. 28 *sexies*.

Sans modification.

Art. 28 *septies*.

Sans modification.

Art. 29.

L'objet des accords collectifs de location, dans le cadre des dispositions du titre III de la présente loi, est d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires, tout en respectant l'équilibre économique et juridique du contrat de location.

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

Elles peuvent porter notamment sur la maîtrise des charges locatives, les réparations, l'amélioration et l'entretien des parties communes et des parties privatives, les locaux collectifs résidentiels, les actions d'animation culturelle et sociale, l'élaboration de contrats types de location.

Ils peuvent porter notamment sur la maîtrise des charges locatives, la grille de vétusté, les réparations...

... location et les règlements intérieurs éventuels.

Art. 29 bis (nouveau).

I. — Les dispositions d'un accord mentionné à l'article 19, alinéa 3, ou rendu obligatoire en application de l'article 30 s'appliquent en dépit des dispositions contraires d'un accord non étendu.

II. — Les dispositions d'un accord mentionné à l'article 19, alinéa 3, s'appliquent en dépit des dispositions contraires d'un accord rendu obligatoire en application de l'article 30.

III. — Les dispositions d'un accord conclu au niveau départemental en application de l'article 28 s'appliquent en dépit des dispositions contraires d'un accord conclu au niveau national en application du même article.

Art. 29 ter (nouveau).

Les accords collectifs tels que définis aux articles 19 et 28 peuvent prévoir que tout

Ils peuvent porter notamment sur la maîtrise de l'évolution des charges locatives, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun, les actions d'animation culturelle et sociale, l'élaboration de clauses types et les règlements intérieurs éventuels.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les clauses du règlement de copropriété l'emportent sur toutes stipulations des accords collectifs de la location qui leur sont contraires.

Art. 29 bis.

I. — Les clauses d'un accord mentionné à l'article 19, alinéa 2, ou d'un accord rendu obligatoire en application de l'article 30, s'appliquent en dépit des clauses contraires d'un accord non étendu.

II. — Les clauses d'un...
... à l'article 19, alinéa 2, s'appliquent ...

...
article 30.

III. — Les clauses d'un...

... même article.

Art. 29 ter.

Les accords collectifs tels que définis à l'article 19 peuvent...

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
Code du travail.	Art. 30.	Art. 30.	Art. 30.
<p><i>Art. L. 133-10.</i> — A la demande d'une des organisations syndicales les plus représentatives ou à l'initiative du ministre, les dispositions des conventions collectives répondant aux conditions déterminées par le présent chapitre peuvent être rendues obligatoires pour tous les salariés et employeurs compris dans le champ d'application professionnel et territorial de la convention, par arrêté du ministre chargé du travail, après avis motivé de la commission supérieure des conventions collectives prévue à l'article L. 136-1 ci-après.</p>	<p>Les accords conclus au niveau national en application de l'article 28 font l'objet d'avis au <i>Journal officiel</i> de la République française. A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication, ils peuvent être rendus obligatoires par décret en Conseil d'Etat pour tout le patrimoine locatif du secteur dont relèvent les organisations de bailleurs signataires.</p>	<p>ou partie de leurs dispositions s'appliquent aux contrats de location en cours.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>	<p>... cours.</p> <p>Les accords conclus au sein de la commission nationale des rapports locatifs, en application de l'article 28, font l'objet de la publication d'un avis au <i>Journal officiel</i> de la République française. A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication, les accords conclus par la majorité des associations de bailleurs et des associations de locataires représentées au sein de la Commission nationale des rapports locatifs peuvent être rendus obligatoires, par décret en Conseil d'Etat, pour tous les logements du secteur locatif concerné.</p>
<p>Cette extension des effets et des sanctions de la convention collective se fait pour la durée et aux conditions prévues par ladite convention.</p>	<p>Les secteurs locatifs au sens du présent article sont les suivants :</p>	<p>Alinéa supprimé.</p>	<p>Maintien de la suppression.</p>
<p>Toutefois, le ministre chargé du travail peut exclure de l'extension, après avis motivé de la commission supérieure des conventions collectives, les dispositions qui seraient en contradiction avec les textes législatifs et réglementaires en vigueur et les clauses qui, pouvant être distraites de la convention sans en modifier l'économie, ne répondraient pas à la situation de la branche d'activité dans le champ d'application territorial considéré.</p>	<p>— organismes d'habitation à loyer modéré ; — sociétés d'économie mixte et sociétés immobilières à participation majoritaire de la</p>	<p>Alinéa supprimé.</p>	<p>Maintien de la suppression.</p>
		<p>Alinéa supprimé.</p>	<p>Maintien de la suppression.</p>

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Ordonnance n° 58-876 relative aux sociétés immobilières conventionnées. (<i>Ratifiée, Ordonnance n° 58-1171, 5 décembre 1958.</i>)</p> <p><i>Article premier.</i> — Il peut être constitué des sociétés conventionnées ayant pour objet le financement, la construction et la gestion d'immeubles locatifs à usage principal d'habitation.</p> <p>Ces sociétés ont obligatoirement la forme de sociétés anonymes.</p> <p>.....</p>	<p>Caisse des dépôts et consignations ;</p> <p>— entreprises d'assurances et leurs filiales dans le domaine immobilier et sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 ;</p> <p>— autres bailleurs.</p> <p>Le décret mentionné à l'alinéa premier peut, sans modifier l'économie de l'accord, en distraire les clauses qui ne correspondraient pas à la situation du secteur locatif intéressé.</p>	<p><i>Alinéa supprimé.</i></p> <p><i>Alinéa supprimé.</i></p> <p>Le décret mentionné à l'alinéa premier peut, sans modifier l'économie de l'accord, en distraire certaines clauses.</p>	<p><i>Maintien de la suppression.</i></p> <p><i>Maintien de la suppression.</i></p> <p>Le décret mentionné à l'alinéa premier peut, après avis motivé de la Commission nationale des rapports locatifs, et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses.</p>
	<p>Art. 31.</p> <p>Un accord rendu obligatoire par décret en Conseil d'Etat ne cesse de produire effet qu'à la fin du quatrième trimestre suivant sa dénonciation.</p> <p>Ce délai court à compter de la publication au <i>Journal officiel</i> de l'avis mentionnant cette dénonciation.</p> <p>Le décret rendant obligatoire un accord collectif peut être abrogé à tout moment.</p>	<p>Art. 31.</p> <p>Le décret prévu à l'article 30 cesse d'avoir effet lorsque l'accord a cessé d'être en vigueur entre les parties par suite de sa dénonciation ou de son non-renouvellement.</p> <p>La dénonciation doit faire l'objet de la publication d'un avis au <i>Journal officiel</i>.</p> <p><i>Alinéa supprimé.</i></p>	<p>Art. 31.</p> <p>Sans modification.</p>
	<p>Art. 32.</p> <p>Les organisations représentatives des gestionnaires peuvent adhérer aux accords collectifs conclus entre propriétaires et locataires.</p>	<p>Art. 32.</p> <p>Les organisations représentatives des gestionnaires peuvent participer à l'élaboration des accords collectifs de location conclus entre bailleurs</p>	<p>Art. 32.</p> <p>Les associations représentatives...</p>

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
		<p>et locataires, adhérer à ces accords et en assurer l'exécution dans la limite de leur mandat.</p> <p align="center">Art. 32 <i>bis</i> (nouveau).</p> <p>Tout bâtiment ou ensemble de bâtiments d'habitation de plus de 50 logements, dont le permis de construire a été demandé postérieurement à la publication de la présente loi, doit comporter des locaux collectifs <i>résidentiels</i> à l'usage des résidents.</p> <p>Toute association de locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments peut, à sa demande, accéder gratuitement à ces locaux.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat règle les conditions d'application du présent article.</p>	<p align="right">... leur mandat.</p> <p align="center">Art. 32 <i>bis</i>.</p> <p>Tout bâtiment...</p> <p align="right">... locaux collectifs à l'usage des résidents.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>
	<p>TITRE IV DES LOYERS</p> <p align="center">Art. 33.</p> <p>L'évolution du loyer lors de la conclusion d'un nouveau contrat de location ou de la révision annuelle ou du renouvellement d'un contrat de location est fixée conformément aux articles 34 et 38.</p>	<p>TITRE IV DES LOYERS</p> <p align="center">Art. 33.</p> <p><i>Supprimé.</i></p>	<p>TITRE IV DES LOYERS</p> <p align="center">Art. 33.</p> <p><i>Un accord de modération des loyers peut être conclu chaque année, pour une période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant, dans le cadre d'un secteur locatif, entre une ou plusieurs associations de bailleurs et une ou plusieurs associations de locataires du secteur concerné au sein de la commission nationale des rapports locatifs.</i></p> <p><i>Ces accords de modération sont régis par les dispositions du présent titre et par celles des articles 26, 27, 28, alinéas 2 à 7, 28 bis, 28 quinquies et 28 sexies du titre III.</i></p>
<p>Loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981 relative à la modération des loyers.</p> <p><i>Article premier</i> (alinéas 1 et 2). — Nonobstant toute stipulation contraire, à comp-</p>	<p align="center">Art. 34.</p> <p>Des accords de modération ayant pour objet de fixer le taux maximum d'évolution des loyers lors du renouvellement des contrats ou de la</p>	<p align="center">Art. 34.</p> <p>Des accords de modération des loyers, applicables pour une période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant, peuvent être conclus annuel-</p>	<p align="center">Art. 34.</p> <p><i>Alinéa supprimé.</i></p>

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>ter du 7 octobre 1981 et jusqu'au 30 avril 1982, les loyers et indemnités d'occupation des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation ainsi que les redevances en logement-foyers non régis par la loi n° 75-535 du 30 juin 1975 ne peuvent être révisés ou fixés que dans les conditions déterminées par les dispositions des articles 2 à 6 ci-après. Ces dispositions s'appliquent aux révisions de loyer des contrats de location en cours, aux nouvelles locations, qu'il y ait ou non changement de locataire, ainsi qu'en cas de reconduction tacite ou expresse du contrat de location.</p>	<p>location de locaux vacants, applicables pour une période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant, peuvent être conclus annuellement entre bailleurs et locataires au sein de la commission nationale des rapports locatifs. Ces accords, qui peuvent concerner un ou plusieurs secteurs locatifs, s'imposent de plein droit aux adhérents des organisations signataires.</p>	<p>lement, dans le cadre d'un ou plusieurs secteurs locatifs, entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et une ou plusieurs organisations de locataires au sein de la commission nationale des rapports locatifs. Ces accords s'imposent de plein droit aux adhérents des organisations signataires.</p>	<p><i>Chaque accord de modulation autre que celui relatif aux organismes d'habitation à loyer modéré peut fixer le taux maximum d'évolution du loyer. En cas de nouvelle location ou de renouvellement du contrat, le nouveau loyer ne peut être fixé à un montant supérieur au dernier loyer du contrat précédemment en cours, augmenté dans la limite du taux d'évolution du loyer. Ces dispositions ne sont pas applicables au loyer des locaux qui, à la date de la nouvelle location, n'ont pas fait l'objet d'un contrat de location depuis plus d'un an. Elles ne sont pas non plus applicables à la location d'un logement vacant, lorsque cette vacance résulte soit de la volonté du locataire seul, soit d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire.</i></p>
<p>Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque la vacance des immeubles ou locaux mentionnés ci-dessus et à l'alinéa suivant résulte d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du preneur.</p>	<p>En outre, chacun de ces accords peut prévoir une majoration supplémentaire, pouvant être échelonnée au cours du contrat, en cas de loyer manifestement sous-évalué par rapport aux conditions pratiquées localement pour des immeubles comparables.</p>	<p>En outre, il peut prévoir des majorations supplémentaires des loyers pouvant être échelonnées au cours du contrat,...</p>	<p><i>Les accords de modulation peuvent également prévoir une majoration supplémentaire des loyers qui sont manifestement sous-évalués par rapport aux prix pratiqués localement sur des immeubles comparables.</i></p>
<p>Art. 4. — Le loyer des logements qui ne sont pas mentionnés aux articles 2, 3, 5 et 6 peut être révisé aux dates et conditions prévues par le contrat de location. Toutefois, l'augmentation qui en résulte ne peut excéder 80 % de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E., quel que soit l'indice figurant dans le contrat de location. Lorsque ce dernier pré-</p>	<p>Il peut prévoir également une majoration supplémentaire des loyers à concurrence d'un pourcentage du</p>	<p>... comparables.</p>	<p><i>Les accords de modulation peuvent en outre prévoir des majorations supplémentaires de loyers pouvant être échelonnées au cours du contrat,</i></p>

Textes de référence

voit une révision du loyer sans mentionner aucune date de référence, la variation de l'indice est celle du dernier indice publié par l'I.N.S.E.E. à la date de l'augmentation.

En cas de nouvelle location ou de reconduction du contrat, le nouveau loyer ne peut être fixé à un montant supérieur au dernier loyer du contrat précédemment en cours, augmenté dans les limites prévues à l'alinéa premier. Ces dispositions ne sont pas applicables au loyer des locaux 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 plus d'un an à la date de la nouvelle location.

Texte du projet de loi

coût réel des travaux achevés depuis moins d'un an ou réalisés en cours de contrat, dans la limite d'un coût maximum de travaux défini par l'accord. Cette majoration supplémentaire pour travaux s'applique à partir de la date anniversaire du contrat suivant immédiatement l'achèvement des travaux. Elle peut également être échelonnée au cours du contrat.

Lorsqu'un accord de modulation est conclu dans le secteur des organismes d'habitation à loyer modéré, il a pour objet, en fonction des loyers pratiqués et des travaux réalisés ou projetés, de fixer, dans la limite prévue au

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

cours du contrat en cas de travaux d'amélioration du confort ou de la qualité thermique ou phonique réalisés depuis le début de la précédente période contractuelle de location ou à réaliser au cours du nouveau contrat.

Dans le premier cas, la majoration s'applique lors de la conclusion ou du renouvellement des contrats suivant l'achèvement des travaux. Dans le second cas, la majoration s'applique à partir de la date anniversaire du contrat suivant immédiatement l'achèvement des travaux. Elle tient compte du coût réel des travaux, dans la limite d'un coût maximum déterminé par l'accord.

Les accords portent sur les garages, places de stationnement, jardins et locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur, qu'ils fassent ou non l'objet d'un contrat séparé.

Chacun des accords peut prévoir des taux différents dans des zones géographiques définies.

Alinéa supprimé.
(Cf. alinéa 1^{er}, art. 34 bis.)

**Propositions
de la Commission**

lorsque le bailleur a réalisé, depuis la dernière fixation ou révision du loyer, des travaux tendant à améliorer le confort, la sécurité, l'équipement, la qualité thermique ou phonique du logement ou de l'immeuble. La majoration ne peut être appliquée que lors de la conclusion ou à la date du renouvellement du contrat. Lorsque les travaux sont réalisés pendant le cours du contrat, la majoration ne peut être appliquée qu'au terme de l'année du contrat, qui suit la date d'achèvement des travaux. Dans tous les cas, les majorations tiennent compte du coût réel des travaux.

Alinéa supprimé.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Maintien de la suppression.

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

dernier alinéa de l'article L. 442-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'évolution du prix unitaire des loyers entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre suivant.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux logements régis par l'article L. 353-16 du Code de la construction et de l'habitation dans la limite prévue par la convention mentionnée à cet article pour l'évolution du loyer.

Alinéa supprimé.
(Cf. alinéa 1^{er}, art. 34 bis.)

Maintien de la suppression.

Art. 34 bis (nouveau).

Art. 34 bis.

L'accord de modération conclu dans le secteur des organismes d'habitations à loyer modéré a pour objet, en fonction des loyers pratiqués et des travaux réalisés ou projetés, de fixer, dans les limites prévues à l'article L. 442-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'évolution du prix de base des loyers entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre suivant.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux logements régis par l'article L. 353-16 du Code de la construction et de l'habitation dans les limites prévues par la convention mentionnée à cet article.

Cet accord porte sur les garages, places de stationnement, jardins et locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur, qu'ils fassent ou non l'objet d'un contrat séparé.

Sans modification.

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
Code de la construction et de l'habitation.			
LIVRE IV			
HABITATIONS A LOYER MODÉRÉ			
.....			
TITRE IV			
RAPPORTS DES ORGANIS- MES D'HABITATIONS A LOYER MODÉRÉ ET DES BÉNÉFICIAIRES			
.....			
CHAPITRE II			
Loyers et divers.			
.....			
<i>Art. L. 442-1 (dernier ali- néa).</i> — Les augmentations résultant des dispositions du présent article sont applicables de plein droit aux bénéfi- ciaires des baux ou engage- ments de location. En aucun cas, ces augmentations ne devront entraîner, d'un semes- tre par rapport au semestre précédent, une hausse supé- rieure à 10 %.			
.....			

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>LIVRE III</p>			
<p>AIDES DIVERSES A LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS ET A L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT. — AIDE PERSONNALI- SÉE AU LOGEMENT</p> <p>.....</p>			
<p>TITRE V</p>			
<p>AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT</p> <p>.....</p>			
<p>CHAPITRE III</p>			
<p>Régime juridique des loge- ments locatifs convention- nés.</p> <p>.....</p>			
<p>Section II.</p>			
<p><i>Dispositions particulières ap- plicables à certains loge- ments conventionnés.</i></p> <p>.....</p>			
<p><i>Art. L. 353-16. — Une copie de la convention doit être tenue en permanence à la disposition des locataires des immeubles mentionnés à l'ar- ticle L. 353-14.</i></p>			
<p>A compter de la date d'entrée en vigueur de la convention ou de la date d'achèvement des travaux d'amélioration lorsque la con- vention le prévoit, le bailleur peut, dans la limite du maxi- mum prévu par la convention, fixer un nouveau loyer qui est applicable dès sa notifi- cation aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux sans qu'il soit néces- saire de leur donner congé.</p>			

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>.....</p>	<p>Art. 35.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat peut rendre obligatoire tout ou partie des dispositions de chacun des accords de modération intervenus en application de l'article 34 à tous les logements du ou des secteurs correspondants.</p>	<p>Art. 35.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat peut rendre obligatoire tout ou partie des dispositions de chacun des accords de modération intervenus en application des articles 34 et 34 bis à tous les logements du secteur correspondant.</p>	<p>Art. 35.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat peut rendre obligatoire tout ou partie d'un accord de modération à tous les logements du secteur concerné, si cet accord a été conclu par la majorité des associations de bailleurs et des associations de locataires représentées au sein de la commission nationale des rapports locatifs.</p> <p>Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux accords de modération, conclus en application de l'article 34, qui prévoient un taux maximum d'évolution des loyers, inférieur à 80 % de la variation de l'indice national du coût de la construction prévu à l'article 38.</p>
	<p>Art. 36.</p> <p>A défaut d'accord intervenu au plus tard quarante-cinq jours avant le début de la période prévue pour l'application de l'accord, un décret en Conseil d'Etat peut fixer le taux d'évolution des loyers lors du renouvellement du bail ou dans le cas de la location de locaux va-</p>	<p>Art. 36.</p> <p>A défaut d'accord intervenu, dans un ou plusieurs secteurs, au plus tard le 15 novembre, un décret en Conseil d'Etat peut fixer le taux d'évolution des loyers lors du renouvellement du contrat de location ou dans le cas de la location de locaux vacants qui n'ont pas</p>	<p>Art. 36.</p> <p>A défaut d'accord conclu dans un secteur locatif au plus tard le 1^{er} novembre, en cas de circonstances économiques graves et dans le cadre de la politique générale de modération des revenus et des prix, un décret en Conseil d'Etat pris après avis de la commission nationale des rap-</p>

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

cants ainsi que la nature et le taux des dérogations prévues à l'article 34. Ce décret peut également limiter la proportion du loyer à laquelle s'applique l'indice. Cette proportion, arrêtée notamment en fonction de la valeur des terrains, ne peut être inférieure aux quatre cinquièmes du montant du loyer considéré.

Si les circonstances économiques l'exigent, les dispositions de l'alinéa précédent s'appliquent aux loyers des baux en cours.

Le décret susvisé peut prévoir expressément de s'appliquer soit au niveau national, soit au niveau départemental.

Dans ce dernier cas, il fixe les dispositions qui peuvent être rendues applicables par arrêté préfectoral lorsque la situation locale nécessite une intervention.

fait l'objet d'un contrat de location depuis plus de deux ans ainsi que la nature et le taux des dérogations prévues aux articles 34 et 34 bis. Il ne peut être inférieur à 80 % de la valeur de l'indice mentionné à l'article 38.

Alinéa supprimé.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

ports locatifs peut, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la saisine de ladite commission, fixer dans le cadre de ce secteur locatif le taux maximum d'évolution du loyer ainsi que les majorations prévues à l'article 34.

En cas de nouvelle location ou de renouvellement du contrat, le nouveau loyer ne peut être fixé à un montant supérieur au dernier loyer du contrat précédemment en cours, augmenté dans la limite du taux d'évolution du loyer. Ces dispositions ne sont pas applicables au loyer des locaux qui, à la date de la nouvelle location, n'ont pas fait l'objet d'un contrat de location depuis plus d'un an. Elles ne sont pas non plus applicables à la location d'un logement vacant, lorsque cette vacance résulte, soit de la volonté du locataire seul, soit d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire.

Le taux maximum d'évolution des loyers ne peut être inférieur à 80 % de la variation de l'indice national du coût de la construction, prévu à l'article 38, ni à 80 % de la variation de l'indice national des prix à la consommation depuis la dernière fixation du prix du loyer.

Le décret pris en application du présent article peut fixer des taux différents dans des zones géographiques définies.

Ce décret est applicable du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant la date de sa publication.

Le décret prévu au présent article est applicable au plus tard jusqu'au 31 décembre suivant sa date de publication.

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

Art. 36 bis (nouveau).

Si des circonstances économiques graves l'exigent, le taux d'évolution des loyers est fixé par décret en Conseil d'Etat. Ce décret pourra prévoir une application, par secteurs locatifs et par département dans les conditions définies par l'alinéa 3 de l'article 36, aux loyers des baux en cours, aux loyers résultant des renouvellements des contrats ainsi qu'aux loyers des locaux vacants ayant déjà été loués au cours des deux années précédentes. Il pourra également prévoir des adaptations pour des catégories de logements dont le loyer est régi par des dispositions particulières ou faisant l'objet de travaux.

Ce décret fixera la durée de son application qui ne pourra être supérieure à douze mois.

Le taux d'évolution des loyers ne pourra pas, en tout état de cause, être inférieur à 80 % de la valeur de l'indice mentionné à l'article 38.

Art. 37.

En cas de contestation relative au montant du nouveau loyer, préalablement à toute instance judiciaire, l'une ou l'autre partie au contrat de location saisit la commission départementale du logement mentionnée à l'article 25, qui se prononce dans les trois mois.

Art. 37.

En cas de contestation relative au montant du nouveau loyer, l'une ou l'autre partie au contrat de location saisit la commission départementale du logement qui se prononce dans un délai de deux mois.

Les parties ne peuvent se pourvoir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la procédure. Si la commission ne s'est pas prononcée dans le délai prévu au premier alinéa, le juge peut être saisi.

Art. 36 bis.

Supprimé.

Art. 37.

En cas de contestation...

...logement qui émet un avis dans un délai de deux mois.

Les parties ne peuvent agir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la demande en justice. Si la commission n'a pas émis un avis dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi.

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981 relative à la modulation des loyers.</p>	<p>La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de cette commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis émis.</p>	<p>La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de cette commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis émis ou l'expiration du délai de deux mois, sans que la contestation puisse constituer un motif de non-paiement.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
<p><i>Art. 4.</i> — Le loyer des logements qui ne sont pas mentionnés aux articles 2, 3, 5 et 6 peut être révisé aux dates et conditions prévues par le contrat de location. Toutefois, l'augmentation qui en résulte ne peut excéder 80 % de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E., quel que soit l'indice figurant dans le contrat de location. Lorsque ce dernier prévoit une révision du loyer sans mentionner aucune date de référence, la variation de l'indice est celle du dernier indice publié par l'I.N.S.E.E. à la date de l'augmentation.</p>	<p>Art. 38.</p> <p>Si le contrat de location prévoit une révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date anniversaire du contrat. Elle doit s'opérer sous réserve des articles 34 à 36 ou 40 et 41 dans la limite des variations d'un indice national publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E. et fixé par décret. Le trimestre de référence doit figurer au contrat.</p>	<p>Art. 38.</p> <p>Si le contrat de location prévoit une révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date anniversaire du contrat. Elle doit s'opérer sous réserve des articles 34, alinéas 3 à 7, 34 bis, 35, 36, 36 bis et 41, dans la limite des variations d'un indice national, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, mesurant l'évolution du coût de la construction et fixé par décret. La date de référence de l'indice et sa valeur à cette date doivent figurer au contrat.</p>	<p>Art. 38.</p> <p>Si le contrat de location prévoit une révision du loyer, celle-ci ne peut intervenir qu'au terme de chaque année du contrat.</p> <p><i>L'augmentation qui en résulte ne peut, sans préjudice des majorations prévues en application des articles 34, alinéas 2 et 3, 35, 36, 40 et 41 excéder la variation d'un indice national mesurant le coût de la construction, établi suivant des éléments de calcul fixés par décret et publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.</i></p> <p>La date de référence de l'indice et sa valeur à cette date doivent figurer au contrat ; à défaut, la variation de l'indice est celle du dernier indice publié à la date de l'augmentation.</p>
<p>En cas de nouvelle location ou de reconduction du contrat, le nouveau loyer ne peut être fixé à un montant supérieur au dernier loyer du contrat précédemment en cours, augmenté dans les limites prévues à l'alinéa premier. Ces dispositions ne sont pas applicables au loyer des locaux 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 plus d'un an à la date de la nouvelle location.</p>			

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
Loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.	<p data-bbox="467 272 536 294">Art. 39.</p> <p data-bbox="361 328 642 502">Constituent des pratiques de prix illicite qui sont constatées, poursuivies et réprimées dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945 modifiée :</p> <p data-bbox="361 521 642 771">— le fait pour un bailleur ou son mandataire d'exiger ou de percevoir un loyer dont le montant est supérieur à celui qui résulte de l'application d'un accord de modération de prix, conclu dans les conditions définies à l'article 34 ou rendu obligatoire en application de l'article 35 ;</p> <p data-bbox="361 789 642 934">— le fait pour un bailleur ou son mandataire d'exiger ou de percevoir un loyer dont le montant excède celui qui résulte de l'application de l'article 36.</p>	<p data-bbox="773 272 843 294">Art. 39.</p> <p data-bbox="730 328 884 377"><i>Supprimé.</i> (Cf. art. 49 bis.)</p>	<p data-bbox="1076 272 1146 294">Art. 39.</p> <p data-bbox="977 328 1255 352"><i>Maintien de la suppression.</i></p>
Article premier.	<p data-bbox="457 1121 546 1140">TITRE V</p> <p data-bbox="382 1159 621 1206">DE L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS</p>	<p data-bbox="764 1121 855 1140">TITRE V</p> <p data-bbox="690 1159 929 1206">DE L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS</p>	<p data-bbox="1069 1121 1160 1140">TITRE V</p> <p data-bbox="981 1159 1225 1206">DE L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS</p>
<p data-bbox="57 1318 334 1618">Les dispositions de la présente loi règlent les rapports entre les propriétaires, d'autre part, les locataires, d'autre part, pour l'exécution des travaux destinés à adapter, totalement ou partiellement, les locaux d'habitation à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort qui seront fixées par décret en Conseil d'Etat.</p>	<p data-bbox="467 1271 536 1294">Art. 40.</p> <p data-bbox="361 1328 642 1618">Le bailleur, pour la réalisation sur des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation des travaux destinés à adapter ces locaux à des normes relatives notamment à la salubrité, la sécurité, l'équipement, le confort et la qualité, peut conclure un contrat d'amélioration avec l'Etat sur lesdits locaux.</p>	<p data-bbox="773 1271 843 1294">Art. 40.</p> <p data-bbox="668 1328 948 1720">Le bailleur, pour la réalisation sur des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation des travaux destinés à adapter ces locaux à des normes relatives notamment à la salubrité, la sécurité, l'équipement et le confort, peut conclure un contrat d'amélioration avec l'Etat sur lesdits locaux. Les travaux doivent également porter les locaux concernés à un niveau minimal de qualité thermique ou phonique.</p>	<p data-bbox="1076 1271 1146 1294">Art. 40.</p> <p data-bbox="977 1328 1255 1543">Le bailleur peut conclure avec l'Etat une convention pour la réalisation de travaux destinés à adapter le local à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement, de confort ou d'isolation phonique ou thermique, fixées par décret en Conseil d'Etat.</p>

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Art. 2.</p>	<p>Ces travaux sont ceux figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat.</p>	<p>Un décret en Conseil d'Etat établit la liste de ces travaux. Ceux-ci s'imposent aux locataires dans les conditions prévues à l'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967.</p>	<p><i>Alinéa supprimé.</i></p>
<p>Les travaux prévus à l'article premier peuvent, notwithstanding toute disposition ou stipulation contraire, être exécutés par le propriétaire dans les mêmes conditions que les réparations urgentes visées à l'article 1724 du Code civil.</p>	<p>Ce contrat précise la nature des travaux, leur coût prévisionnel, les conditions de leur exécution ou la date prévue pour leur achèvement.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	<p><i>La convention détermine la nature des travaux, leur coût prévisionnel, les modalités de leur exécution, la date prévue pour leur achèvement et, le cas échéant, les modalités du relogement provisoire.</i></p>
<p>Néanmoins si ces travaux présentent un caractère abusif ou vexatoire, le juge du tribunal d'instance statuant par ordonnance de référé est compétent pour prescrire leur interdiction ou leur interruption. Il peut ordonner celles-ci à titre provisoire s'il estime nécessaire une mesure d'instruction.</p>	<p>Il détermine le montant maximum du loyer qui pourra être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux.</p>	<p>Il détermine le montant maximum du loyer qui, notwithstanding les dispositions du titre IV pour la fixation du nouveau loyer, pourra être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux.</p>	<p><i>Elle détermine également le prix maximum du loyer principal qui pourra être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux; les dispositions du titre IV relatives à la fixation du nouveau loyer ne sont pas applicables.</i></p>
<p>Toutefois, lorsque les travaux n'affectent que les locaux occupés par un locataire, le propriétaire doit lui notifier, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de les exécuter. Si le locataire entend s'opposer aux travaux ou à leurs modalités d'exécution pour un motif sérieux et légitime, il doit saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la notification qui lui a été faite.</p>	<p>La réalisation du programme de travaux prévu par le contrat place les logements concernés, notwithstanding toutes dispositions législatives spécifiques contraires d'ordre public, sous le régime juridique de la présente loi et notamment de son titre II.</p>	<p>La réalisation du programme de travaux prévu par le contrat place les logements concernés, notwithstanding toutes dispositions législatives spécifiques contraires d'ordre public, sous le régime juridique de la présente loi et notamment de son titre II.</p>	<p><i>Ces travaux s'imposent au locataire sous réserve de l'application de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.</i></p>
<p>En aucun cas, le locataire ne peut interdire l'accès des locaux loués ni s'opposer au passage dans ceux-ci de conduits de toute nature.</p>	<p></p>	<p>Le bailleur est tenu de maintenir le local à usage locatif pendant au moins neuf ans.</p>	<p><i>Alinéa supprimé.</i></p>
<p>Le procureur de la République a qualité pour agir d'office devant le tribunal d'instance pour l'application des dispositions du présent article.</p>	<p>Dès la notification des travaux, le propriétaire est tenu de proposer au locataire ou à l'occupant de bonne foi</p>	<p>Lorsque le logement concerné fait l'objet d'un contrat de location en cours, le bailleur doit, dans un délai d'un</p>	<p>Le bailleur est tenu de maintenir le local à usage locatif pendant le délai de neuf ans à compter de la date d'achèvement des travaux; durant ce délai, les dispositions des articles 6 bis, 6 ter et 6 quater ne sont pas applicables.</p>
<p></p>	<p></p>	<p></p>	<p><i>Lorsque le logement fait l'objet d'un contrat de location en cours, le bailleur doit, dans le délai d'un mois</i></p>

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

dans les lieux, un bail de six ans conformément aux dispositions du titre II. Il prend effet à la date d'achèvement des travaux et ouvre droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi.

mois à compter de la conclusion du contrat d'amélioration, proposer au locataire un nouveau contrat de location de six ans prenant effet à compter de la date d'achèvement des travaux et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui en remplissent les conditions d'octroi. Pendant la durée de ce contrat, les dispositions des articles 6 bis et 6 ter ne sont pas applicables.

Cette proposition doit être accompagnée de toutes informations relatives notamment à la nature des travaux, aux conditions et aux délais de leur exécution.

Les travaux ne peuvent être engagés moins de quinze jours après cette information.

Le locataire dispose d'un délai de deux mois pour accepter ou refuser le nouveau contrat de location.

S'il refuse, le bailleur est fondé, à compter de l'expiration de ce délai, à mettre fin au contrat de location en cours dans les conditions de l'article 8.

Lorsque le logement concerné est vacant, le bailleur doit également proposer au candidat locataire un contrat de location de six ans prenant effet à compter de la date d'achèvement des travaux et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. Pendant la durée de ce contrat, les dispositions des articles 6 bis et 6 ter ne sont pas applicables.

suivant la conclusion de la convention avec l'Etat, proposer au locataire un nouveau contrat de location de six ans; ce contrat prend effet à compter de la date d'achèvement des travaux et ouvre droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui en remplissent les conditions d'attribution.

Au projet de contrat est annexée une copie de la convention avec l'Etat.

Alinéa supprimé.

Le locataire dispose d'un délai de deux mois pour accepter ou refuser le nouveau contrat de location. Si le locataire refuse, le bailleur a la faculté de mettre fin au contrat de location en cours selon les règles prévues à l'article 8.

Les travaux ne peuvent commencer qu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné à l'alinéa précédent ou, si le locataire a refusé le nouveau contrat, à l'expiration du délai de préavis prévu à l'article 8.

Alinéa supprimé.

Textes de référence

Loi n° 48-1360
du 1^{er} septembre 1948.

Texte du projet de loi

Lorsque l'exécution des travaux ne nécessite pas le départ des occupants, le bailleur s'engage à se conformer selon le cas :

— soit aux dispositions de l'article 14 modifié de la loi du 1^{er} septembre 1948 si les travaux portent sur un logement occupé par un locataire ou un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de cette loi ;

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Lorsque l'exécution des travaux ne nécessite pas le départ des occupants, le bailleur s'engage à se conformer aux dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat quel que soit le régime juridique de la location.

Propositions
de la Commission

Alinéa supprimé.

Art. 14. — Nonobstant les dispositions de l'article 1723 du Code civil, les locataires ou occupants d'un immeuble ne peuvent mettre obstacle aux travaux que le propriétaire se propose d'entreprendre avec l'autorisation préalable du ministre de l'Équipement et du Logement ou de son délégué et qui ont pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble ou d'améliorer le confort d'un ou de plusieurs logements dudit immeuble, lorsque ces travaux ne rendent pas inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire ou de l'occupant et de leur famille.

Toutefois, cette autorisation n'est pas nécessaire pour les travaux figurant sur une liste fixée par décret. La liste des travaux énumérés pourra dépendre de la situation du patrimoine immobilier bâti et des conditions de son utilisation dans la ou les communes soumises aux dispositions de la présente loi.

Selon la nature des travaux à exécuter et sous réserve d'un préavis de trois mois, les occupants sont tenus soit d'évacuer la partie des locaux intéressés par lesdits travaux, soit de permettre l'accès de leur logement et d'accepter notamment le passage de canalisations ne faisant que le traverser.

Si les travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie du local dont ils auront été privés.

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

Lorsque les travaux ont pour objet de diviser un logement insuffisamment occupé au sens des dispositions de l'article 10-7°, l'occupant ne peut prétendre qu'à l'occupation du nombre de pièces fixé en application de l'article 327 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

En tout état de cause, lorsque les travaux visés au présent article n'affectent qu'un logement, le propriétaire doit notifier au locataire ou occupant, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de les exécuter. Si le locataire ou occupant entend s'opposer aux travaux ou à leurs modalités d'exécution pour un motif sérieux et légitime, il doit saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la notification qui lui a été faite.

Le préavis de trois mois prévu au troisième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, la reproduction du texte intégral des articles 14 et 59 bis de la présente loi, la description sommaire des travaux, les conditions de leur exécution, l'indication des bases selon lesquelles le loyer sera calculé après leur achèvement, ainsi qu'une copie de l'autorisation visée au premier alinéa ci-dessus lorsqu'une telle autorisation est exigée.

En l'absence de l'autorisation ou de la notification prévues ci-dessus ou en cas d'exécution des travaux dans des conditions différentes de celles énoncées dans la notification ou encore plus généralement si les travaux, même non soumis à autorisation, présentent un caractère abusif ou vexa-

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

toire, le juge du tribunal d'instance, statuant par ordonnance de référé, est compétent pour prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux. Il peut ordonner l'interdiction ou l'interruption à titre provisoire s'il estime nécessaire une mesure d'instruction.

Art. 14 bis. — Les dispositions de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat sont applicables aux occupants de bonne foi dans les mêmes conditions qu'aux locataires.

Art. 13 bis. — Le local mis à la disposition des personnes évincées, en application des articles 11 et 12, doit être en bon état d'habitation, remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités. Il doit en outre être situé :

Dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ;

Dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;

Dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de cinq kilomètres.

— soit aux dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat quel que soit le régime juridique de la location.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur s'engage à mettre provisoirement à la disposition du locataire ou de l'occupant un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant à ses besoins et situé dans un périmètre géographique tel que défini à l'article 13 bis modifié de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur s'engage à mettre provisoirement à la disposition du locataire ou de l'occupant un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant à ses besoins et situé dans un périmètre géographique tel que défini à l'article 13 bis modifié de la loi du 1^{er} septembre 1948. Les frais de déménagement du locataire ou de l'occupant sont à la charge du bailleur, déduction faite, le cas échéant, des primes de déménagement.

Lorsque...

... à la disposition du locataire...

... à ses besoins et à ses possibilités et situé...

... du locataire sont...

... déménagement.

Lorsque le logement est un local vacant, soumis aux dispositions du titre IV sur les loyers, le bailleur est tenu de conclure avec le nouveau locataire un contrat de location de six ans dans les conditions prévues au présent article.

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

Un décret fixe les conditions d'application du présent article.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

Alinéa sans modification.

Art. 41.

Art. 41.

Art. 41.

Un accord peut être conclu, soit individuellement entre un bailleur et un locataire, soit collectivement entre un bailleur ou plusieurs bailleurs dans les conditions de l'article 19 et une association de locataires, en vue de la réalisation de travaux portant sur tout ou partie de l'ensemble immobilier.

Un accord peut être conclu soit *individuellement* entre un bailleur et un locataire, soit *collectivement* entre un ou plusieurs bailleurs et leurs locataires ou leurs associations telles que mentionnées à l'article 20 en vue de la réalisation de travaux portant sur tout ou partie de l'ensemble immobilier, lorsque ce ou ces derniers répondent aux normes mentionnées au premier alinéa de l'article 40.

Lorsque le local ou l'immeuble répond aux normes mentionnées au premier alinéa de l'article précédent, un accord peut être conclu soit entre un bailleur et un locataire, soit entre un ou plusieurs bailleurs et leurs locataires ou leurs associations déclarées, en vue de la réalisation de travaux sur tout ou partie de cet immeuble ; s'il concerne plusieurs locataires, l'accord s'impose à l'ensemble de ces locataires, dès lors qu'il a été approuvé par écrit par la majorité d'entre eux.

Cet accord fixe la nature, le coût prévisionnel, les conditions d'exécution et la date d'achèvement desdits travaux.

Alinéa sans modification.

Cet accord...
..., les
modalités d'exécution...
...
travaux.

Il détermine le montant du loyer qui, nonobstant les dispositions du titre IV, peut être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux. Pour l'exécution, le propriétaire est tenu de respecter les dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967.

Il détermine...

...
travaux. Pour l'exécution, le bailleur est tenu...

Il détermine également le montant *maximum* du loyer qui pourra être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux ; les dispositions du titre IV relatives à la fixation du nouveau loyer ne sont pas applicables.

... 12 juillet 1967.

Pour l'exécution des travaux, le bailleur est tenu de respecter les dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

Dans le cas d'un accord signé avec une association de locataires, les travaux d'intérêt commun ne peuvent être réalisés que si l'accord a reçu l'approbation par écrit des trois quarts des locataires de l'ensemble immobilier. Lorsqu'il s'agit de travaux d'économie d'énergie, l'approbation par écrit est acquise à la majorité desdits locataires de l'ensemble. Dans ce cas, ils s'imposent à l'ensemble des locataires.

L'accord s'impose à l'ensemble des locataires du bâtiment d'habitation concerné lorsqu'il a reçu l'approbation par écrit de la majorité d'entre eux.

Alinéa supprimé.

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

TITRE VI

DE L'INFORMATION
PREALABLE DU LOCA-
TAIRE ET DES INTER-
MÉDIAIRES

Art. 42.

Toute personne qui propose la conclusion d'un contrat portant sur la location d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à l'usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation doit remettre au candidat locataire une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, la nature des droits conférés, les éléments de confort, le loyer et le montant des charges annuelles.

La même obligation s'impose au vendeur en ce qui concerne les immeubles inachevés ou achevés depuis moins d'un an, qu'ils soient destinés à la vente ou à la location à l'exception de ceux qui sont construits par marchés de travaux mentionnés à l'article 1779-3° du Code civil.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.

Art. 43.

En ce qui concerne les logements achevés postérieurement

TITRE VI

DE L'INFORMATION
DU LOCATAIRE

Art. 42.

Toute personne qui propose la conclusion d'un contrat portant sur la location d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation doit remettre au candidat locataire une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, la nature des droits conférés, les éléments de confort, le loyer ainsi que le montant des charges locatives de l'année précédente ou, à défaut, une estimation du montant des charges annuelles.

Tout vendeur d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, autre que ceux construits par marchés de travaux mentionnés à l'article 1779-3° du Code civil, et achevé depuis moins d'un an à la date de la publication de la présente loi, doit remettre à l'acquéreur une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, la nature des droits conférés, les éléments de confort ainsi que le montant indicatif des charges annuelles.

Alinéa sans modification.

Art. 43.

En ce qui concerne...

TITRE VI

DE L'INFORMATION
DU LOCATAIRE

Art. 42.

Toute personne qui propose à un tiers la conclusion d'un contrat de location doit lui remettre une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, les éléments de confort, le loyer...

...
précédente et une estimation du montant de ces charges.

Alinéa supprimé.

Alinéa sans modification.

Art. 43.

Pour les logements achevés postérieurement à la date de

Code civil.

CHAPITRE III

Du louage d'ouvrage
et d'industrie.

Art. 1779. — Il y a trois espèces principales de louage d'ouvrage et d'industrie :

1° Le louage des gens de travail qui s'engagent au service de quelqu'un ;

2° Celui des voituriers, tant par terre que par eau, qui se chargent du transport des personnes ou des marchandises ;

3° Celui des architectes, entrepreneurs d'ouvrages et techniciens par suite d'études, devis ou marchés.

Textes de référence

Textes du projet de loi

Textes adoptés
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

à la publication de la présente loi, qu'ils soient destinés à la vente ou à la location, le vendeur ou le bailleur doit en outre obligatoirement remettre au moment de la mise à disposition du bien à l'acquéreur ou au locataire, une notice d'utilisation et d'entretien conforme à une notice type agréée par arrêté du ministre chargé de la Construction et de l'Habitation.

... une notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipement conforme...

... et de l'Habitation.

En ce qui concerne les logements achevés antérieurement à la publication de la présente loi, la même obligation s'impose au vendeur ou au bailleur en cas de modification ou de changement des éléments d'équipement existants.

Art. 43 bis (nouveau).

Le règlement intérieur éventuel est affiché dans chaque bâtiment et copie en est remise aux locataires à leur demande.

TITRE VI BIS

DES INTERMÉDIAIRES

Art. 44.

La rémunération de l'ensemble des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, est à la charge exclusive du propriétaire bailleur.

La rémunération de l'ensemble des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, est partagée par moitié entre le propriétaire bailleur et le locataire.

promulgation de la présente loi, le bailleur doit en outre remettre au locataire, lors de son entrée en jouissance, une notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipement, conforme à une notice type agréée par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

La même obligation s'applique pour les immeubles achevés avant la date de promulgation de la présente loi en cas de changement des éléments d'équipement existants.

Art. 43 bis.

Le règlement intérieur éventuel, s'il en existe un, est affiché...

demande.

TITRE VI BIS

DES INTERMÉDIAIRES

Art. 44.

Sans modification.

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

TITRE VII

**ADMINISTRATION PRO-
VISOIRE EN CAS DE
DEFAILLANCE DANS
LA GESTION DE LO-
GEMENTS AYANT BÉ-
NÉFICIE D'AIDE DE
L'ÉTAT**

Art. 45.

Pour les immeubles appartenant ou gérés par des personnes morales ou physiques autres que des organismes d'H.L.M. et ayant bénéficié de primes ou prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique, pendant toute la durée de ces prêts, le préfet peut demander au juge, et en cas d'urgence selon la procédure de référé, de nommer un administrateur provisoire lorsqu'il aura été constaté des fautes graves notamment relatives au clos et au couvert, à l'entretien et à la sécurité ou des irrégularités sérieuses dans la gestion de ces immeubles et le respect de l'engagement financier de l'emprunteur.

L'administrateur provisoire désigné sur une liste agréée par le ministre chargé de la Construction et de l'Habitation a pour mission, selon la décision du juge, soit d'assister le propriétaire dans sa mission de gestionnaire, soit d'exercer de plein droit les pouvoirs d'administration du propriétaire ou du gestionnaire pour une durée d'un an renouvelable.

TITRE VII

**ADMINISTRATION PRO-
VISOIRE EN CAS DE
DEFAILLANCE DANS
LA GESTION DE LO-
GEMENTS AYANT BÉ-
NÉFICIE D'AIDE DE
L'ÉTAT**

Art. 45.

Sans modification.

TITRE VII

**ADMINISTRATION PRO-
VISOIRE EN CAS DE
DEFAILLANCE DANS
LA GESTION DE
LOGEMENTS AYANT
BÉNÉFICIE D'AIDE DE
L'ÉTAT**

Art. 45.

Pour les immeubles appartenant ou gérés par des personnes morales ou physiques autres que *les* organismes *d'habitation à loyer modéré*, et ayant bénéficié de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique, *le représentant de l'Etat dans le département peut*, pendant toute la durée des prêts, demander au juge...

...
l'emprunteur.

L'administrateur provisoire désigné sur une liste *établie* par le ministre...

... renou-
velable.

Textes de référence

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

**Propositions
de la Commission**

**TITRE VIII
SANCTIONS**

Art. 46.

Tout bailleur qui aura subordonné la conclusion d'un contrat de location soit à une remise d'argent ou de valeurs ne correspondant pas au paiement du loyer et des charges ou au dépôt de garantie mentionné à l'article 13, soit à la reprise d'objets ou d'installations à un prix abusif, sera puni d'une amende de 2.000 F à 150.000 F.

**TITRE VIII
SANCTIONS**

Art. 46.

Tout bailleur...

...
d'une amende de 1.000 F à 100.000 F.

Tout locataire qui aura subordonné son départ à une quelconque remise d'argent ou à la reprise d'objets ou d'installations à un prix abusif, sera puni de la même peine.

Tout bailleur qui aura sciemment délivré, en application des dispositions de l'article 3, treizième alinéa, une copie de quittance comportant une ou plusieurs mentions erronées, sera puni d'une amende de 1.000 F à 10.000 F.

Tout bailleur qui n'aura pas satisfait à l'article 11 en ne délivrant pas de quittance de loyer sera puni d'une amende de 300 F à 3.000 F.

**TITRE VIII
SANCTIONS**

Art. 46.

Tout bailleur...

... du loyer ou des charges récupérables ou au dépôt de garantie mentionné à l'article 13, soit à la reprise d'objets ou d'installations à un prix manifestement supérieur à leur valeur réelle, sera puni d'une amende pénale de 1.000 à 30.000 F.

Sera passible de la même peine tout locataire qui aura subordonné son départ à une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé la reprise de biens à un prix manifestement supérieur à leur valeur réelle.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Art. additionnel (nouveau)
après l'article 46.

Sera puni d'une amende civile de 1.000 à 6.000 F tout bailleur qui aura sciemment délivré, en application des dispositions de l'article 3, douzième alinéa, une copie de quittance ou de reçu comportant des mentions erronées.

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

Art. 47.

Le propriétaire qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de reprise prévu à l'article 5, sera frappé d'une amende de 5.000 F à 150.000 F et devra au locataire évincé du logement réparation du préjudice causé.

Art. 47.

Toute personne qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de reprise prévu à l'article 6 bis et qui n'aura pas occupé effectivement le logement d'une manière continue pendant au moins deux ans, sera punie d'une amende de 1.000 F à 50.000 F et devra au locataire évincé du logement réparation du préjudice causé représentée par un indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment occupé, ni supérieure à cinq années.

Art. 47.

Tout propriétaire qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de résiliation ou de non-renouvellement du contrat, prévu à l'article 6 bis ou à l'article 6 ter, sera puni d'une amende de 1.000 F à 30.000 F.

Art. 48.

Toute entrave apportée à l'exercice des droits d'association, de représentation et de consultation conférés aux locataires par le titre III de la présente loi sera punie d'une amende de 2.000 F à 20.000 F.

Art. 48.

Toute entrave...

Toute entrave apportée sciemment à l'exercice des droits conférés aux associations de locataires par les articles 20, 22 et 23 de la présente loi sera punie d'une amende de 1.000 F à 15.000 F.

En cas de récidive l'amende pourra être portée à 40.000 F.

...
d'une amende de 1.000 F à 30.000 F.

Alinéa supprimé.

Maintien de la suppression.

Art. 48 bis (nouveau).

Toute personne qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de résiliation ou de non-renouvellement en vue de la vente, prévu à l'article 6 ter, sera punie d'une amende de 1.000 F à 100.000 F et devra au locataire évincé du logement réparation du préjudice causé représentée par une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment occupé, ni supérieure à cinq années.

Art. 48 bis.

Supprimé.

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
—	—	—	—
	Art. 49.	Art. 49.	Art. 49.
	Toute personne qui aura exercé de manière frauduleuse les droits prévus à l'article 5 sera punie d'une amende de 5.000 F à 150.000 F.	<i>Supprimé.</i>	<i>Maintien de la suppression.</i>
Ordonnance n° 45-1481 du 30 juin 1945 modifiée relative aux prix.		Art. 49 bis (nouveau).	Art. 49 bis (nouveau).
LIVRE II		Constituent des pratiques de prix illicites qui sont constatées, poursuivies et réprimées dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945 modifiée :	<i>Supprimé.</i>
DES INFRACTIONS ET DES SANCTIONS		— le fait pour un bailleur ou son mandataire d'exiger ou de percevoir un loyer dont le montant est supérieur à celui qui résulte de l'application d'un accord de modération de prix, conclu dans les conditions définies aux articles 34 et 34 bis ou rendu obligatoire en application de l'article 35 ;	
CHAPITRE PREMIER		— le fait pour un bailleur ou son mandataire d'exiger ou de percevoir un loyer dont le montant excède celui qui résulte de l'application de l'article 36.	
Des infractions.			
CHAPITRE II			
Des sanctions.			
<i>Art. 38. — Les infractions définies au chapitre premier du présent Livre sont constatées, poursuivies et réprimées dans les conditions de l'ordonnance du 30 juin 1945, relative à la constatation, à la poursuite et à la répression des infractions à la législation économique.</i>	TITRE IX	TITRE IX	TITRE IX
	DISPOSITIONS TRANSITOIRES	DISPOSITIONS TRANSITOIRES	DISPOSITIONS TRANSITOIRES
	Art. 50.	Art. 50.	Art. 50.
	Dans un délai d'un an à compter de la publication de la présente loi, les bailleurs doivent substituer aux baux en cours à la date de cette publication un contrat de location établi conformément	Dans un délai d'un an à compter de la publication de l'ensemble des décrets d'application prévus par la présente loi, les bailleurs doivent substituer aux contrats de location en cours à la date	<i>Les dispositions du titre II ci-dessus ne portent pas atteinte à la validité des contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.</i>

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

des dispositions de la présente loi et notamment de son article 3.

Toutefois le terme dudit contrat est celui qui résultait des stipulations du bail en cours.

Code civil.

Art. 1759. — Si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance après l'expiration du bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par

de cette publication un contrat de location établi conformément aux dispositions de la présente loi.

Les contrats venant à expiration pendant ce délai sont prorogés jusqu'à leur mise en conformité.

Cette substitution ne peut avoir pour effet de modifier le montant du loyer ou, dans le cas où le montant des charges locatives n'est pas isolé, le montant total des sommes acquittées par le locataire. Dans ce dernier cas, le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la mise en conformité du contrat de location, pour fixer, dans les conditions des articles 14 et 14 bis, la part correspondant aux charges locatives. Lorsque le contrat de location était à durée déterminée et lorsque le locataire, à défaut de congé donné par le bailleur, a continué sa jouissance après l'expiration du contrat de location dans les conditions prévues à l'article 1759 du Code civil, il est remplacé dans le délai d'un an visé à l'alinéa premier ci-dessus par un contrat de location établi dans le cadre de la présente loi.

A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, ou, s'il s'agit d'un contrat à durée indéterminée, à l'issue du délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, les parties sont tenues d'établir un contrat conforme aux dispositions de la présente loi. Chacune des parties peut demander l'établissement d'un état des lieux dans les conditions prévues à l'article 12; les dispositions du premier alinéa de l'article 13 ne sont pas applicables.

Pour l'application des dispositions de la présente loi l'établissement du contrat de location est assimilé à un renouvellement. Les parties doivent se conformer aux dispositions de l'article 14 dans le délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 51.

Le bénéfice des dispositions de la présente loi peut être invoqué par tout occupant pouvant se prévaloir de sa bonne foi. Toutefois, celui-ci ne peut s'en prévaloir s'il a fait l'objet d'une décision d'expulsion définitive fondée sur un autre motif que l'expiration du contrat antérieur.

Art. 51.

Le bénéfice des dispositions ...
... d'une décision d'expulsion définitive à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et fondée...
... du contrat antérieur.

Art. 51.

Tout occupant de bonne foi peut demander, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bénéfice des dispositions de la présente loi dans les trois mois suivant sa promulgation, à moins qu'il n'ait fait l'objet d'une décision d'expulsion devenue définitive.

Est réputé de bonne foi l'occupant qui, habitant effectivement dans les lieux, exécute les obligations résultant du bail expiré ou résilié.

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981 relative à la modulation des loyers.</p> <p><i>Article premier (premier alinéa).</i> — Nonobstant toute stipulation contraire, à compter du 7 octobre 1981 et jusqu'au 30 avril 1982, les loyers et indemnités d'occupation des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, ainsi que les redevances en logements-foyers non régis par la loi n° 75-535 du 30 juin 1975 ne peuvent être révisés ou</p>	<p>Le propriétaire dispose d'un délai de trois mois pour proposer un bail dans les conditions de l'article 3.</p>	<p>Le bailleur dispose d'un délai de trois mois pour proposer un contrat de location dans les conditions de la présente loi.</p>	<p><i>Le propriétaire du local est tenu, dans les deux mois suivant la demande de l'occupant, de lui proposer un nouveau contrat de location, dans les conditions prévues par la présente loi. Les dispositions du titre IV sont applicables.</i></p> <p><i>L'occupant dispose d'un délai d'un mois pour accepter ou refuser ce contrat de location.</i></p> <p><i>Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque la résiliation ou le refus de renouvellement du contrat par le propriétaire était fondé, soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement dans les conditions prévues par la présente loi, soit sur un motif légitime et sérieux tiré notamment de l'inexécution par le locataire d'une des obligations prévues à l'article 9. Lorsque la vente n'a pas été conclue avant la date de promulgation de la présente loi, les dispositions de l'article 6 quater sont applicables quand bien même le propriétaire aurait déjà signifié son congé.</i></p>
	<p align="center">Art. 52.</p>	<p align="center">Art. 52.</p>	<p align="center">Art. 52.</p>
	<p>A compter du 7 octobre 1981, tout congé tel que défini par l'article 6 doit être fondé sur un motif sérieux et légitime.</p>	<p>Tout congé tel que défini par l'article 6 et notifié à compter du 7 octobre 1981 doit être fondé sur un motif sérieux et légitime.</p>	<p align="center"><i>Supprimé.</i></p>
	<p align="center">Art. 53.</p>	<p align="center">Art. 53.</p>	<p align="center">Art. 53.</p>
	<p>L'accord mentionné à l'article 34 sera applicable pour la première fois à la période allant du 7 avril 1982 au 31 décembre 1982.</p>	<p>Les accords mentionnés aux articles 34 et 34 bis seront applicables pour la première fois à la période allant du 1^{er} mai 1982 au 31 décembre 1982.</p>	<p align="center"><i>Supprimé.</i></p>

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>fixés que dans les conditions déterminées par les dispositions des articles 2 à 6 ci-après. Ces dispositions s'appliquent aux révisions de loyer des contrats de location en cours, aux nouvelles locations, qu'il y ait ou non changement de locataire, ainsi qu'en cas de reconduction tacite ou expresse du contrat de location.</p> <p>Code de la construction et de l'habitation.</p> <p align="center">CHAPITRE III</p> <p>Régime juridique des logements locatifs conventionnés.</p> <p>.....</p> <p align="center">Section I.</p> <p><i>Dispositions générales applicables aux logements conventionnés.</i></p> <p>.....</p> <p align="center">Section II.</p> <p><i>Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés.</i></p> <p>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.</p>	<p>Si cet accord n'est pas intervenu au plus tard le 15 février 1982, les dispositions de l'article 37 seront applicables.</p> <p align="center">TITRE X</p> <p align="center">DISPOSITIONS DIVERSES</p> <p align="center">Art. 54.</p> <p>1° Ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et ne faisant pas l'objet de conventions en application de l'article L. 353-14 du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles 5, 6, 38, 40 et 49.</p> <p>2° Ne sont pas applicables aux logements régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, les dispositions des ar-</p>	<p>Si ces accords ne sont pas intervenus au plus tard le 30 avril 1982, les dispositions de l'article 36 seront applicables.</p> <p align="center">TITRE X</p> <p align="center">DISPOSITIONS DIVERSES</p> <p align="center">Art. 54.</p> <p>1° Ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et ne faisant pas l'objet de conventions en application de l'article L. 353-14 du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles 4, 5, 6 à 6 <i>quater</i>, 7, 8, 13, alinéa premier, 14, 34, 38, 40, 45, 46, 47, 49, 51, 52 et 53.</p> <p>L'article 7, alinéa 2, est applicable à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement.</p> <p>2° Ne sont pas applicables aux logements régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, les dispositions des ar-</p>	<p align="center">TITRE X</p> <p align="center">DISPOSITIONS DIVERSES</p> <p align="center">Art. 54.</p> <p>1° Ne sont pas applicables</p> <p>...</p> <p align="center">... 6 à 6 <i>quinquies</i>, 7, 8, 13, alinéa premier, 14, 34, 38, 40, 45, 46, 46 bis, 47, 51, 54 bis et 55.</p> <p><i>Les dispositions de l'article 7 bis sont applicables à la condition...</i></p> <p>2° Ne sont pas applicables</p> <p>...</p>

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p><i>Art. L. 351-2.</i> — L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :</p>	<p>ticles 3, 4, 5, 6, 7, 8, 13, 16, 38, le titre IV, l'article 40 pour ce qui concerne les locaux occupés, l'article 41, les titres VIII et IX.</p>	<p>ticles 3, 4, 5, 6 à 6 <i>quater</i>, 7, 8, 13, alinéa premier, 14, 16, le titre IV, l'article 40 pour ce qui concerne les locaux occupés, les articles 41, 45, 46, 47 et 49 et le titre IX.</p>	<p>... 3, 4, 4 bis, 5, 6 à 6 <i>quinquies</i>, 7...</p>
<p>1° Les logements occupés par leurs propriétaires, construits, améliorés, ou acquis et améliorés, à compter du 5 janvier 1977, au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret ;</p>	<p>L'article 14 est applicable auxdits logements nonobstant toutes dispositions contraires.</p>	<p><i>Alinéa supprimé.</i></p>	<p>... 46, 46 bis, 47 et le titre IX.</p>
<p>2° Les logements à usage locatif financés dans les conditions prévues aux titres premier et II, chapitres premier et IV, section I du présent livre et au livre IV du présent Code dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;</p>	<p>3° Ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 38, le titre V, l'article 49.</p>	<p>3° Ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles 4, 5, 6 à 6 <i>quater</i>, 7, 8, 13, alinéa premier, 38, 40, 45, 46, 47, 49, 51, 52 et 55. L'article 14 est applicable aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-15 ou de l'article L. 351-2, 2° et 3°, du même Code, en ce qui concerne les logements réglementés en contrepartie de primes ou de prêts du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique.</p>	<p>3° Ne sont pas applicables ...</p>
<p>3° Les logements à usage locatif construits, améliorés, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets ; l'octroi de ces aides est subordonné à l'engagement pris par les</p>	<p>Toutefois, les dispositions des articles 34, 35 et 36 ne sont pas applicables au nouveau loyer des logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 (3° et 4°) dudit Code.</p>	<p>Toutefois, les dispositions des articles 34, 35 et 36 ne sont pas applicables au nouveau loyer des logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2, 3° et 4°, dudit Code.</p>	<p>... 4, 4 bis, 5, 6 à 6 <i>quinquies</i>, 7, 8, 13 alinéa premier, 34 bis, 38, 40, 45, 46, 47, 47 bis, 51 et 55. L'article 14...</p>
			<p>économique. ... Alinéa sans modification.</p>

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

bailleurs de respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

4° Les logements à usage locatif construits ou améliorés après le 4 janvier 1977 dans des conditions fixées par décret et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

5° Les logements-foyers qui peuvent être assimilés, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, aux logements mentionnés aux 2 et 3 ci-dessus.

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.

4° Ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique les dispositions des articles 4, 38 et 40.

4° Ne sont pas applicables ...
... des
articles 4, 14, 34 *bis*, 40 et 55.

4° Ne sont pas applicables ...
... des
articles 4, 4 *bis*, 14, 34 *bis*, 40, 54 *bis* et 55.

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission			
Loi n° 48-1360 du 1 ^{er} septembre 1948.	Art. 55.	Art. 55.	Art. additionnel (nouveau) après l'article 54.			
<p>Art. 3 bis. — Dans les communes dont la population municipale totale est inférieure à 10.000 habitants (à l'exclusion de celles situées dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris), les dispositions du présent titre ne seront pas applicables aux locataires qui entreront dans les lieux postérieurement au 1^{er} janvier 1959, à l'exception toutefois de ceux visés à l'article 79.</p>	<p>Les articles 3 <i>quinquies</i>, 3 <i>sexies</i> et 3 <i>septies</i> de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ainsi que l'article 3 <i>quater</i> en ce qui concerne les locaux à usage mixte professionnel et d'habitation sont abrogés. Cette abrogation ne porte pas atteinte aux contrats en cours à la date de publication de la présente loi. A l'expiration de ces contrats, les locations de ces logements sont régies par la présente loi et notamment son article 4.</p>	<p>Les articles 3 <i>bis</i>, 3 <i>ter</i>, 3 <i>quinquies</i>, 3 <i>sexies</i> et 3 <i>septies</i> de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ainsi que l'article 3 <i>quater</i> en ce qui concerne les locaux à usage mixte professionnel et d'habitation sont abrogés. Cette abrogation ne porte pas atteinte aux contrats en cours conclus en application desdits articles à la date de publication de la présente loi. Toutefois, les dispositions de l'article 36 <i>bis</i> leur sont applicables. A l'expiration de ce contrat, les locaux sont régis par la présente loi.</p>	<p>I. — <i>Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 cessent d'être applicables aux locaux vacants dès l'achèvement des travaux prévus par la convention conclue avec l'Etat en application de l'article 40 de la présente loi.</i></p>	<p>II. — <i>L'article 3 septies de la loi précitée est abrogée.</i></p>	Art. additionnel (nouveau) après l'article 54.	
<p>Des décrets pris sur le rapport du ministre de l'Équipement et du Logement pouront :</p>			<p><i>Dans un immeuble collectif appartenant à une même personne, la révision annuelle du loyer pourra, par dérogation au premier alinéa de l'article 38, être fixée à une date unique pour l'ensemble des logements de cet immeuble.</i></p>	Art. 55.	<p>Les dispositions du titre IV de la présente loi ne s'appliquent pas au loyer initial des nouvelles locations consenties en application des articles 3 bis (1^o et 2^o), 3 ter, 3 quater ou 3 quinquies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.</p>	<p><i>A l'expiration du contrat de location conclu en application des articles 3 bis (1^o et 2^o), 3 ter, 3 quater ou 3 sexies ou, en ce qui concerne les locaux à usage mixte d'habitation et professionnel, de l'article 3 quinquies, ou au départ du locataire, les locaux sont régis par les dispositions de la présente loi.</i></p>

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>1° Apporter des dérogations aux dispositions de l'alinéa qui précède ;</p> <p>2° Etendre lesdites dispositions à d'autres communes.</p>			
	<p><i>Art. 3 ter.</i> — Le bail des locaux autres que ceux désignés à l'article 10-4° ci-dessous, s'il est conclu après l'entrée du preneur dans les lieux et pour une durée d'au moins six années, peut déroger pendant son cours aux dispositions des chapitres premier à IV du présent titre. Toutefois, la faculté de résiliation annuelle est réservée de droit au preneur et ne peut être stipulée qu'à son profit.</p>		
	<p><i>Art. 3 quater.</i> — Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux locaux utilisés en tout ou partie à usage professionnel lorsque le local et le contrat répondront aux conditions qui seront fixées par décret pris sur le rapport du ministre de l'Équipement et du Logement et que l'entrée dans les lieux sera postérieure à la date de publication de ce décret.</p>		
	<p><i>Art. 3 quinquies.</i> — Dans les communes qui ne sont pas visées par le premier alinéa de l'article 3 bis et qui n'ont pas fait l'objet d'un décret pris en vertu du 2° de l'alinéa 2 du même article, la location des locaux effectivement vacants autres que ceux libérés depuis moins de cinq ans par l'exercice d'un des droits de reprise prévus aux articles 18, 19, 20, 20 bis, 24 et 25 ci-après, n'est pas soumise aux dispositions du présent titre.</p>		
	<p>Les dispositions du présent titre demeureront applicables aux personnes qui entreront dans les lieux en vertu d'un échange conclu conformément aux dispositions de l'article 79</p>		

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

ou d'un relogement effectué en application des articles 18 et 19 ci-après.

Des décrets pris sur le rapport du ministre de l'Équipement et du Logement et du Logement fixeront les conditions auxquelles devront satisfaire les locaux et les contrats.

Des décrets pris sur le rapport du ministre de l'Équipement et du Logement et du ministre de l'Économie et des Finances pourront exclure temporairement certaines communes du champ d'application du présent article après consultation du conseil municipal.

Art. 3 sexies. — A l'expiration du bail conclu dans les conditions prévues aux articles 3 bis (1° et 2°), 3 ter, 3 quater et 3 quinquies, ou au départ du locataire s'il intervient avant l'expiration du bail, le local n'est plus soumis aux dispositions de la présente loi.

Toutefois, le nouveau bail, s'il en est conclu un, sera soumis aux conditions fixées par le décret n° 62-1140 du 29 septembre 1962.

Art. 3 septies. — Les dispositions du présent titre cessent d'être applicables aux logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration et loués dans des conditions fixées par l'article 48 de la loi de finances pour 1977. Toutefois, les locataires ou occupants de bonne foi dans les lieux lors de la notification des travaux bénéficieront d'un bail satisfaisant aux conditions fixées en application de l'article 48 de la loi de finances pour 1977 susvisée.

Les dispositions du présent titre sont applicables, pour des logements améliorés dans les conditions prévues ci-des-

Les locations de locaux vacants qui répondent aux normes relatives à la salubrité, à la sécurité et à l'équipement définies par le décret prévu à l'article 40, sont soumises aux dispositions de la présente loi. Toutefois, le prix initial de celles qui étaient préalablement régies par le chapitre III de la loi du 1^{er} septembre 1948 n'est pas soumis aux dispositions des articles 34, 35 et 36. Un décret fixe le plafond des majorations qui leur sont applicables.

A compter de la même date, les locations de locaux vacants ne répondant pas aux dites normes cessent d'être soumises aux dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 lorsque le bailleur conclut un contrat d'amélioration avec l'État dans les conditions de l'article 40 de la présente loi.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Maintien de la suppression.

Maintien de la suppression.

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>sus, aux locataires ou occupants de bonne foi, âgés d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans, en cas d'inaptitude au travail, et dont les ressources annuelles imposables sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du S.M.I.C. calculé sur la base de la durée légale du travail. Il est tenu compte, pour le calcul des ressources du locataire ou de l'occupant, de celles des personnes vivant avec lui d'une manière effective et permanente. L'ensemble de ces conditions est apprécié à la date de la notification de travaux.</p>	<p>A compter de la publication de la présente loi, l'article 3 <i>ter</i> de la loi du 1^{er} septembre 1948 est abrogé. Cette abrogation ne porte pas atteinte aux contrats en cours. Lorsqu'un locataire ou un occupant de bonne foi se voit contester son droit au maintien dans les lieux dans les conditions prévues à l'article 10, à l'exception du 4^e de la loi du 1^{er} septembre 1948, il peut exiger du bailleur la conclusion d'un contrat de location conforme aux dispositions du titre II de la présente loi ; le loyer est régi, pour sa fixation initiale, sa révision et ses renouvellements successifs, par le titre III de la présente loi. Au départ du locataire le local reste soumis aux dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948, sauf s'il répond aux normes de salubrité, sécurité, équipement définies par le décret en Conseil d'Etat mentionné à l'article 40.</p>	<p><i>Alinéa supprimé.</i></p>	<p><i>Maintien de la suppression.</i></p>
<p><i>Art. 3 ter.</i> — Le bail des locaux autres que ceux désignés à l'article 10-4^e ci-dessous, s'il est conclu après l'entrée du preneur dans les lieux et pour une durée d'au moins six années, peut déroger pendant son cours aux dispositions des chapitres premier à IV du présent titre. Toutefois, la faculté de résiliation annuelle est réservée de droit au preneur et ne peut être stipulée qu'à son profit.</p>	<p>Les dispositions du présent article ne prennent effet qu'à compter de la publication du décret prévu à l'article 40.</p>		

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
Loi n° 48-1360 du 1 ^{er} septembre 1948.		Art. 55 bis (nouveau).	Art. 55 bis.
<i>Art. 10.</i> — N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes définies aux articles 4, 5, 6, 7 et 8 :		Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1 ^{er} septembre 1948 cessent d'être applicables aux locaux vacants qui, sans faire l'objet de la procédure prévue à l'article 40, répondent aux normes fixées en application du premier alinéa dudit article. Ces locaux sont régis par les dispositions de la présente loi et font l'objet d'un contrat de location d'une durée de six ans.	<i>Supprimé</i>
1° Qui ont fait ou feront l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive ayant prononcé leur expulsion par application du droit commun ou de dispositions antérieures permettant l'exercice du droit de reprise ou qui feront l'objet d'une semblable décision prononçant leur expulsion pour l'une des causes et aux conditions admises par la présente loi ; toutefois, lorsque la décision n'aura ordonné l'expulsion qu'en raison de l'expiration du bail ou d'un précédent maintien dans les lieux accordé par les lois antérieures, l'occupant ne sera pas privé du droit au maintien dans les lieux ;		Des décrets fixeront le plafond des majorations qui pourront être applicables aux loyers prévus par la loi du 1 ^{er} septembre 1948 pour fixer le prix initial du nouveau bail, qui devra tenir compte des prix pratiqués dans des locaux comparables situés dans un même secteur géographique.	
2° Qui n'ont pas occupé effectivement par elles-mêmes les locaux loués ou ne les ont pas fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement avec elles et qui sont, soit membres de leur famille, soit à leur charge. L'occupation doit avoir duré huit mois au cours d'une année de location, à moins que la profession, la fonction de l'occupant ou tout autre motif légitime ne justifie une occupation d'une durée moindre. En particulier lorsque l'occupant apportera la preuve qu'il est tenu par ses obligations professionnelles à résider temporairement hors de la France métropolitaine, la durée d'occupation susvisée pourra être réduite à six mois pour une période de trois années ;			

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>3° Qui ont plusieurs habitations, sauf pour celle constituant leur principal établissement, à moins qu'elles ne justifient que leur fonction ou leur profession les y oblige ;</p>			
<p>4° Qui occupent des locaux visés à l'article L. 43 du Code de la santé publique, ou des locaux ayant fait l'objet soit d'une interdiction d'habiter prononcée en application de l'article L. 28 ou L. 42 du Code de la santé publique, soit d'un arrêté de péril prescrivant, en vertu des articles 303 et 304 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine dans lequel les locaux sont situés.</p>		<p>Art. 55 <i>ter</i> (nouveau).</p>	<p>Art. 55 <i>ter</i>.</p>
<p>Toutefois, lorsque l'interdiction n'a été édictée qu'à titre temporaire ou si l'arrêté de péril visé à l'alinéa précédent a été rapporté, les anciens occupants peuvent invoquer les dispositions du présent chapitre pour rentrer en possession ;</p>		<p>Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 cessent d'être applicables aux locaux occupés par un locataire ou un occupant de bonne foi qui se voit contester son droit au maintien dans les lieux dans les conditions prévues à l'article 10, à l'exception du 4°, de ladite loi. Toutefois, il peut exiger du bailleur la conclusion d'un contrat de location d'une durée de six ans. Pendant cette période de six ans, les dispositions des articles 6 <i>bis</i> et 6 <i>ter</i>, deuxième alinéa, ne sont pas applicables.</p>	<p><i>Supprimé.</i></p>
<p>5° Qui occupent des locaux situés dans des immeubles acquis ou expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique, à charge par l'administration d'assurer le relogement des locataires ou occupants expulsés ;</p>		<p>A l'expiration de ce contrat de location, ou au départ du locataire, le local est à nouveau régi par les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.</p>	
<p>6° Qui occupent des locaux de plaisance pour lesdits locaux ;</p>		<p>Toutefois, s'il répond aux normes fixées en application du premier alinéa de l'article 40, la fixation du loyer lors du renouvellement du contrat ou lors de la conclusion d'un nouveau contrat n'est pas soumise au titre IV.</p>	
<p>7° Qui, à Paris, dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris et dans les communes dont la population municipale est égale ou supérieure à 10.000 habitants, ne remplissent pas à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la signification du congé les condi-</p>			

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>tions d'occupation suffisantes fixées en application de l'article 327 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.</p>			
<p>Ces dispositions pourront être rendues applicables aux communes non visées ci-dessus par décret pris sur le rapport du ministre de l'Équipement et du Logement.</p>			
<p>Pour l'application des conditions susvisées, l'occupation des locaux doit être appréciée compte non tenu de la ou des pièces régulièrement sous-louées et des occupants de ces pièces.</p>			
<p>La diminution du nombre des occupants par suite de mariage ou de décès ne pourra être invoquée qu'à l'expiration d'un délai d'un an à compter de ce mariage ou de ce décès.</p>			
<p>Le présent paragraphe ainsi que les conditions d'occupation suffisantes fixées pour la commune en application de l'article 327 du Code de l'urbanisme et les dispositions de l'article 79 de la présente loi devront être reproduites, à peine de nullité, dans tout congé donné en application du présent paragraphe ;</p>			
<p>8° Dont le titre d'occupation est l'accessoire du contrat de travail ;</p>			
<p>9° Qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer, en exerçant leur droit de reprise, un autre local répondant à leurs besoins et à ceux des personnes membres de leur famille ou à leur charge, qui vivaient habituellement avec elles depuis plus de six mois.</p>			
<p>Toutefois, lorsque l'occupant pourra justifier d'une instance régulièrement enga-</p>			

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

gée, dans la quinzaine de la contestation du droit au maintien dans les lieux, et suivie, il ne sera contraint de quitter les lieux que lorsqu'il pourra prendre effectivement possession dudit local ;

10° Qui, dans les stations balnéaires, climatiques ou thermales, classées ou en voie de classement, occupent des locaux habituellement affectés avant le 2 septembre 1939 à la location saisonnière ou occupés pendant la saison par leur propriétaire.

Toutefois, les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables aux sinistrés et réfugiés privés de leur habitation, jusqu'au moment où ils pourront réintégrer leur local réparé ou le local reconstruit en remplacement de leur habitation primitive ou occuper le local correspondant à leurs besoins mis provisoirement à leur disposition par l'administration.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux titulaires d'une location amiable résultant de la transformation de leur titre antérieur de réquisition ;

11° Qui, après s'être vu offrir un logement définitif correspondant à leurs besoins et n'excédant pas les normes H.L.M., continuent d'occuper des locaux appartenant aux organismes d'H.L.M. et destinés à assurer le relogement provisoire des occupants des locaux ou installations visés au premier alinéa de l'article 13 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970.

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
Loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 modifiée, relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.	<p>Art. 56.</p> <p>Tout ensemble immobilier de plus de cinquante logements achevé postérieurement à la publication de la présente loi, doit comporter des locaux collectifs résidentiels à l'usage des résidents.</p> <p>Toute association de locataires peut accéder, à sa demande, à ces locaux.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat règle les conditions d'application du présent article.</p>	<p>Art. 56.</p> <p><i>Supprimé.</i></p>	<p>Art. 56.</p> <p><i>Maintien de la suppression.</i></p>
.		<p>Art. 57 (nouveau).</p> <p>L'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 modifiée est ainsi modifié :</p>	<p>Art. 57.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>
<p>Art. 10. — I. — Préalablement à la conclusion de toute vente d'un appartement, consécutive à la division d'un immeuble par appartements, le bailleur doit faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au locataire ou à l'occupant de bonne foi dudit appartement, le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire. L'offre est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception.</p>		<p>I. — Le premier alinéa du I est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutive à la division initiale ou subséquente de tout ou partie d'un immeuble par lots, le bailleur doit, à peine de nullité, faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire.</p>	<p>I. — Le premier alinéa du I de cet article est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Préalablement...</p> <p>... locaux à usage d'habitation ou...</p> <p>... division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître...</p> <p>... et des conditions de la vente protégée pour le local...</p> <p>... destinataire.</p>
		<p>« L'offre est valable pour une durée d'un mois à comp-</p>	<p>« L'offre est valable pendant une durée...</p>

Textes de référence

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

Si la vente est conclue avec un tiers en violation du droit reconnu au locataire ou occupant de bonne foi par l'alinéa précédent, celui-ci peut, pendant un délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, déclarer se substituer à l'acquéreur.

La même faculté est ouverte, dans les mêmes conditions, au locataire ou à l'occupant de bonne foi qui n'a pas accepté l'offre de vente dans le délai d'un mois susvisé, lorsque la vente aura été conclue avec un tiers à des conditions plus avantageuses.

Dans les deux cas, la notification de la vente au locataire ou occupant de bonne foi est faite à la diligence du notaire qui a reçu l'acte. Les termes des trois alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

II. — Lorsque la vente de l'appartement a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée

ter de sa réception. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, lors de sa réponse, il exprime l'intention de recourir à un emprunt, son acceptation est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

« Passé ces délais de réalisation, son acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit. »

II. — Au dernier alinéa, les mots : « trois alinéas » sont remplacés par les mots : « cinq alinéas. »

III. — Au premier alinéa du II, l'expression : « de l'appartement » est remplacée par l'expression : « du local d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel ».

... réponse
au bailleur, d'un délai...

... vente. Si, dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas...

... quatre mois.

« Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est nulle de plein droit. »

II. — Sans modification.

III. — Au premier alinéa

...

... du local à usage d'habitation ou à usage...
... professionnel ».

Textes de référence	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.</p>			
<p>A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire.</p>			
<p>III. — Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.</p>		<p>IV. — Le III est rédigé comme suit :</p>	<p>IV. — Sans modification.</p>
		<p>« III. — Le présent article s'applique aux ventes de parts ou actions des sociétés dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet.</p>	
		<p>« Il ne s'applique pas aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.</p>	
<p>IV. — Un décret détermine les conditions d'application du présent article.</p>			
<p>.....</p>			
<p>Loi n° 80-1 du 4 janvier 1980 modifiant certaines dispositions du Code de la construction et de l'habitation.</p>		<p>Art. 58.</p>	<p>Art. 58.</p>
<p>.....</p>			
		<p>Les dispositions de la loi n° 80-1 du 4 janvier 1980 et celles de l'article 57 de la présente loi ne portent pas atteinte à la validité des ventes antérieurement conclues.</p>	<p>Sans modification.</p>

Textes de référence

—

Art. 6.

I. — Le premier alinéa du 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 ainsi rédigé :

« I. — Préalablement à la conclusion de toute vente d'un appartement, consécutive à la division d'un immeuble par appartements, le bailleur doit faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au locataire ou à l'occupant de bonne foi dudit appartement, le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire. L'offre est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception. »

II. — La présente disposition a un caractère interprétatif.

Texte du projet de loi

—

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

—

**Propositions
de la Commission**

—

AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR LA COMMISSION

TITRE PREMIER

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Article premier.

Amendement : Dans le premier alinéa de cet article, remplacer les mots :

et s'exerce

par les mots :

il s'exerce

Amendement : Dans le deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots :

important ouvert

par les mots :

et d'un secteur d'accèsion à la propriété, ouverts

Art. 2.

Amendement : Rédiger comme suit la seconde phase du premier alinéa de cet article :

Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Amendement : Dans le troisième alinéa de cet article, ajouter après le mot :

locaux,

le mot :

meublés.

Amendement : Rédiger comme suit le sixième alinéa de cet article :

— aux logements-foyers régis par la loi n° 75-535 du 30 juin 1975 et à ceux accueillant à titre principal des travailleurs migrants ;

Amendement : Avant le dernier alinéa de cet article, insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

— aux logements faisant l'objet d'un contrat de location-vente ou d'un contrat de location assorti d'une promesse de vente ;

Amendement : Avant le dernier alinéa de cet article, insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

— aux immeubles soumis au statut de la copropriété et comprenant uniquement des logements acquis en vue du départ à la retraite ;

Amendement : Rédiger comme suit le début du dernier alinéa de cet article :

— aux locations de chambres faisant partie du logement... *(Le reste de l'alinéa sans changement.)*

TITRE II

DU CONTRAT DE LOCATION

Art. 3.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Le contrat de location est établi par acte notarié ou sous seing privé. Le contrat sous seing privé est fait en deux originaux au moins dont un est remis au locataire ; en cas d'acte notarié, une expédition est délivrée au locataire ; s'il y a plusieurs locataires, chacun d'eux reçoit un original ou une expédition.

Le contrat de location doit comporter :

- la consistance de la chose louée ;
- la désignation des locaux et équipements, dont le locataire a la jouissance exclusive ;
- l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble, qui font l'objet d'un usage commun ;
- la destination de la chose louée ;
- le prix et les termes de paiement du loyer ;
- les règles de révision du loyer si celle-ci est prévue ;
- la date d'effet du contrat et sa durée ;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Lorsque le local fait l'objet d'un contrat de prêt conclu avec le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique, le contrat de location mentionne la référence du contrat de prêt.

A l'exemplaire qui est remis au locataire doivent être annexées, le cas échéant, une copie de la dernière quittance du locataire précédent, ne mentionnant pas le nom de celui-ci, ainsi que la copie de l'état des lieux établi lors du départ de ce locataire.

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le bailleur est tenu, lors de la conclusion du contrat de location, de communiquer au locataire les extraits mis à jour du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et de préciser la quote-part afférente au lot loué dans les charges de copropriété.

Seul le locataire peut se prévaloir de la violation des dispositions du présent article. Chaque partie, à la demande de l'autre, doit accepter, à tout moment, d'établir un contrat conforme aux dispositions du présent article.

Art. 4.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à six ans à compter de sa date d'effet.

Toutefois, lorsque le propriétaire est une personne physique, le contrat de location peut être conclu pour une durée de trois ans ; dans ce cas, le bailleur ne peut, pendant la durée du contrat initial, exercer le droit de résiliation prévu à l'article 6 bis.

Article additionnel (*nouveau*) après l'article 4.

Amendement : Insérer, après l'article 4, un article additionnel (*nouveau*) ainsi rédigé :

Lorsque le propriétaire est une personne physique et pour ce qui concerne sa résidence propre, le contrat de location peut être conclu pour une durée inférieure à celle prévue à l'article précédent lorsque cette durée se justifie par des motifs d'ordre familial ou professionnel. Ces motifs peuvent concerner le bailleur ou le locataire, le conjoint, les ascendants ou les descendants du bailleur ou du locataire ; ils doivent être mentionnés dans le contrat de location. Les dispositions des articles 5 à 6 *quinquies* ne sont pas applicables à ce contrat de location.

Art. 5.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Le locataire peut résilier le contrat de location au terme de chaque année du contrat, selon les règles prévues à l'article 8.

Il a également la faculté de résilier le contrat, selon les mêmes règles, à tout moment pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé.

Art. 5 bis.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 6.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, le contrat de location est renouvelé pour trois ans. A défaut d'accord intervenu entre le bailleur et le locataire, le bailleur peut fixer le prix du nouveau loyer dans les limites prévues par le titre IV.

Le renouvellement n'a point lieu, si l'une des parties notifie son refus de renouveler le contrat de location selon les règles prévues à l'article 8.

Le refus du bailleur de renouveler le bail doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement dans les conditions prévues par la présente loi, soit sur un motif légitime et sérieux tiré notamment de l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant en application de l'article 9.

Art. 6 bis.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Lorsque le bail a été conclu pour une durée au moins égale à six ans, le bailleur personne physique peut, au terme de chaque année du contrat et selon les règles prévues à l'article 8, résilier le contrat de location, à la 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, ses ascendants, ses descendants ou par ceux de son conjoint. Le bénéficiaire de la reprise, à moins qu'il ne justifie de raisons familiales, professionnelles ou de santé, doit occuper le logement dans les six mois suivant le départ du locataire et pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis.

A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, quelle qu'ait été la durée du contrat initial, le bailleur personne physique peut refuser de renouveler le contrat de location en vue de reprendre le logement dans les conditions prévues au présent article.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation sur le logement.

Lors de chaque renouvellement, quelle qu'ait été la durée du contrat initial, le bailleur personne physique peut insérer dans le contrat, s'il ne la contient déjà, une clause autorisant le droit de résiliation du contrat en vue de reprendre le logement dans les conditions prévues au présent article.

Art. 6 ter.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, le bailleur peut, à la seule fin de vendre le logement, ne pas renouveler le contrat de location.

Le bailleur, personne physique, peut, à tout moment, résilier le contrat de location en vue de la vente du logement, si des raisons familiales, professionnelles ou de santé justifient cette vente.

Art. 6 quater.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

A peine de nullité, le congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire ; l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis prévu à l'article 8.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, 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. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. 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 et le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

Lorsque le bien a été vendu à un tiers, à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que ceux prévus dans l'offre de vente, le locataire qui n'avait pas accepté cette offre a la faculté de se substituer à l'acquéreur pendant le délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, qui doit être faite à la diligence du notaire ayant reçu l'acte.

Les termes des alinéas précédents sont reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article premier de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953.

Art. additionnel (nouveau) après l'article 6 quater

Amendement : Insérer, après l'article 6 quater, un article additionnel ainsi rédigé :

Les dispositions des articles 4, alinéa 2, 4 bis, 6 bis et 6 ter, alinéa 2, peuvent être invoquées, pour le local auquel il a vocation, par l'associé d'une société ayant pour

objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance.

Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, la société peut invoquer le bénéfice des dispositions des articles 4, alinéa 2, et 6 *ter*, alinéa 2 ; la société peut également exercer au profit de l'un des associés le droit de résiliation prévu à l'article 6 *bis*.

Lorsque le logement est en indivision, les membres de l'indivision peuvent également invoquer les dispositions de ces articles.

Art. 7.

Amendement : I. — Remplacer le premier alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

Le locataire n'a le droit ni de céder le bail, ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du bailleur.

Les dispositions des articles 4, 5 et 6 ne sont pas applicables au contrat de sous-location ; le sous-locataire ne peut non plus invoquer le bénéfice des dispositions des articles 6 *ter* et 6 *quater*.

II. — Supprimer les alinéas 2 à 4 de cet article.

Art. additionnel (*nouveau*) après l'article 7.

Amendement : Après l'article 7, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le bail continue, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1751 du Code civil, au profit de ses ascendants, de ses descendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient effectivement avec lui au cours de l'année qui a précédé l'abandon de domicile.

Lors du décès du locataire, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 832, alinéas 6 et 7, du Code civil, le contrat de location est transféré aux ascendants, descendants, concubin notoire ou personnes à charge, qui vivaient effectivement avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

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

A défaut de personne remplissant les conditions prévues au présent article, le bail est résolu, de plein droit, par le décès du locataire.

Art. 8.

Amendement : rédiger comme suit les alinéas premier à 4 de cet article :

Le congé est signifié au bailleur ou au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

Le délai de préavis est de trois mois ; toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut notifier son congé au bailleur en observant un délai de préavis réduit à un mois. Le délai de préavis court à compter du premier jour du mois suivant la réception de la lettre recommandée ou la notification de l'acte d'huissier.

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur ou celui donné par le locataire en application de l'article 5, alinéa 2, indique le motif allégué ; lorsqu'il est donné dans les conditions prévues à l'article 6 bis, le congé doit en outre mentionner les nom, prénom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que le lien de parenté avec le bailleur ou son conjoint.

La notification du congé par le bailleur dans les conditions prévues à l'article 6 bis ne fait pas obstacle à la prorogation du contrat de location, par accord exprès entre les parties pour une durée déterminée qui ne peut excéder un an.

Art. 9.

Amendement : Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

Amendement : Rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

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

Amendement : Rédiger comme suit le troisième alinéa de cet article :

— d'user paisiblement de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ;

Amendement : Compléter *in fine* le quatrième alinéa de cet article par :

qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

Amendement : Rédiger le cinquième alinéa de cet article comme suit :

— de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, les menues réparations et 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 ;

Amendement : Rédiger comme suit le sixième alinéa de cet article :

— de ne pas transformer sans l'accord exprès et par écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur peut, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état primitif des locaux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les 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 ;

Amendement : Rédiger le septième alinéa de cet article comme suit :

— de souffrir la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code civil ;

Amendement : Rédiger comme suit le dernier alinéa de cet article :

— de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en vertu de la loi en sa qualité de locataire.

Art. 10.

Amendement : Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

Amendement : Dans le deuxième alinéa de cet article, supprimer les mots :

autres que locatives.

Amendement : Rédiger comme suit le troisième alinéa de cet article :

— d'assurer la jouissance paisible du logement et de garantir le locataire contre les vices ou défauts, qui en empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du bail, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du Code civil ;

Amendement : Supprimer le dernier alinéa de cet article.

Art. 11.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu de remettre une quittance ou, si le locataire effectue un paiement partiel, un reçu.

La quittance ou le reçu porte le détail des sommes versées par le locataire, distinguant le loyer, le droit de bail et les autres charges et mentionnent l'imputation que le locataire a déclaré donner au paiement effectué, conformément à l'article 1253 du Code civil.

Art. 12.

Amendement : Rédiger comme suit cet article.

Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci.

Huit jours après mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

Un exemplaire de l'état des lieux est remis au locataire.

Dans tous les cas, les frais sont supportés par moitié par les deux parties.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux lors de la remise des clés au locataire, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne s'applique pas.

Art. 13.

Amendement : Remplacer la dernière phrase du premier alinéa de cet article par les dispositions suivantes:

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance par trimestre; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 9, alinéa 2, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Amendement : Au début du deuxième alinéa, remplacer les mots :

dans un délai maximum de deux mois

par les mots :

dans un délai maximum de trois mois.

Amendement : Rédiger comme suit le troisième alinéa de cet article :

Le dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'une révision au cours du contrat de location. Le montant du dépôt de garantie peut être actualisé lors du renouvellement du contrat dans la même proportion que le prix du loyer.

Art. 14.

Amendement : Dans le quatrième alinéa de cet article, remplacer les mots :

impositions

par le mot :

taxes locatives.

Art. 14 bis.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Les charges récupérables sont exigibles sur justification.

Elles peuvent donner lieu au versement de provisions qui doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle. Toute modification du montant d'une provision doit être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation et d'un état prévisionnel des dépenses.

Un mois avant l'échéance de la demande de paiement ou de la régularisation annuelle, le bailleur adresse au locataire un décompte par catégorie de charge ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires de ce bailleur.

En cas de copropriété, le syndic est tenu de mettre à la disposition des copropriétaires bailleurs les informations mentionnées au précédent alinéa avant l'ouverture du délai prévu à cet alinéa.

Pendant le mois suivant la notification du décompte prévu au deuxième alinéa ci-dessus, les pièces justificatives, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments d'habitation concernés sont tenues par le bailleur à la disposition des locataires.

Art. 15.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 16.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer et de ses accessoires aux termes convenus ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le juge des référés, saisi par le locataire à peine de forclusion avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, peut accorder au locataire des délais de paiement dans les termes de l'article 1244 du Code civil. L'ordonnance du juge des référés détermine les délais et les modalités de règlement des loyers et des charges impayés.

Les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais ainsi octroyés. Si le locataire se libère selon les délais et modalités fixés par le juge, la clause de résiliation est réputée n'avoir jamais joué ; dans le cas contraire, la clause de résiliation de plein droit reprend ses effets.

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, en caractères très apparents, les dispositions du présent article.

Art. 16 bis.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 17.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Une loi ultérieure fixera les conditions dans lesquelles le juge pourrait rejeter toute demande tendant à faire constater ou à prononcer la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ou des charges, si le locataire de bonne foi se trouve privé des moyens d'existence. Cette loi déterminera notamment les règles d'indemnisation du bailleur, les ressources affectées à cette indemnisation et les modalités du relogement éventuel du locataire.

Art. 18.

Amendement : Compléter *in fine* le cinquième alinéa de cet article par les mots suivants :

ou de billets à ordre ;

Amendement : A la fin du dixième alinéa de cet article, remplacer les mots :

des charges dûment justifiées

par les mots :

de ses accessoires dûment justifiés.

TITRE III

DE L'ORGANISATION DES RAPPORTS COLLECTIFS

Art. 19.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Des accords collectifs de location portant sur un ou plusieurs des objets mentionnés à l'article 29 peuvent être conclus, pour un bâtiment d'habitation ou un ensemble de bâtiments d'habitation, comportant au moins trente logements, entre un ou plusieurs bailleurs et une ou plusieurs associations représentant les locataires.

Un accord ainsi conclu lie le bailleur et l'ensemble des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments dès lors que les associations signataires groupent les trois quarts des locataires ou que les trois quarts de ces derniers ont adhéré, par écrit, à l'accord. Les clauses de cet accord s'appliquent aux nouveaux locataires.

Préalablement à la signature d'un tel accord, le bailleur et les locataires, lorsqu'ils sont membres d'une association, sont tenus de s'informer de l'existence éventuelle d'accords portant sur le même objet et conclus sur le plan départemental ou national.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les clauses du règlement de copropriété l'emportent sur toutes stipulations des accords collectifs de location, qui leur sont contraires.

Art. 20.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Les bailleurs et les gestionnaires d'un bâtiment d'habitation ou d'un ensemble de bâtiments d'habitation, comportant au moins trente logements, sont tenus de reconnaître comme interlocuteurs :

— les associations déclarées, affiliées à une association siégeant à la commission nationale des rapports locatifs et représentant au moins 20 % de locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments ;

— les associations déclarées ayant pour objet exclusif la représentation des locataires d'un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, lorsque le nombre des membres de chacune d'entre elles représente au moins 20 % des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments.

— les associations déclarées, affiliées à une association à vocation générale mais comportant une section spécialisée dans le domaine du logement, et représentant au moins 20 % des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments.

Art. 21.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Chacune des associations mentionnées à l'article 20 notifie au bailleur et, le cas échéant, au gestionnaire, et, en cas de copropriété, au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de son représentant statutaire ou de son suppléant pour le bâtiment d'habitation ou l'ensemble de bâtiments d'habitation. Le représentant statutaire et son suppléant devront être choisis parmi les locataires du bâtiment d'habitation ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

Art. 22.

Amendement : Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

A leur demande, les représentants statutaires des associations mentionnées à l'article 20 sont consultés, trimestriellement, sur la gestion du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments. Ils peuvent être assistés par un représentant de l'organisation nationale ou départementale à laquelle leur association est affiliée.

Amendement : Rédiger comme suit le troisième alinéa de cet article :

Dans chaque bâtiment, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations, dans un lieu de passage des locataires, pour leurs communications.

Ce panneau d'affichage est réservé aux informations concernant la vie de l'immeuble.

Art. 23.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Dans les immeubles en copropriété et sans préjudice des dispositions de la loi n° 65-577 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les représentants statutaires des associations déclarées représentant les locataires du bâtiment d'habitation ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation peuvent assister à l'assemblée générale de la copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le syndic de la copropriété informe les représentants statutaires, par lettre avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Art. 24.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Tout congé donné à un représentant statutaire d'association de locataires visée à l'article 20, pendant la durée de son mandat et les six mois qui suivent, à l'exception du congé donné dans les conditions des articles 6 *bis*, 6 *ter* et 6 *quater*, doit être soumis pour avis, préalablement à son exécution, à la commission départementale du logement.

Dans ce cas, la commission départementale du logement émet un avis dans un délai de deux mois. Les parties ne peuvent agir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission, qui doit être joint à la demande en justice. Si la commission n'a pas formulé un avis dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi. La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de la commission départementale jusqu'à la notification aux parties de l'avis de ladite commission ou l'expiration du délai de deux mois.

Art. 25.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Il est créé, auprès du représentant de l'Etat, dans chaque département, une commission départementale du logement.

Elle est composée notamment de représentants des associations départementales de bailleurs, d'une part, de locataires, d'autre part, qu'elles soient ou non affiliées à une association représentative au niveau national.

Au sein de chaque commission départementale du logement, une formation de conciliation, composée de bailleurs et de locataires en nombre égal, est compétente pour l'application des articles 24 et 37.

Un décret en Conseil d'Etat fixe la composition, le mode de désignation et le fonctionnement de la commission départementale.

Art. 26.

Amendement : Dans la première phrase du dernier alinéa de cet article, remplacer le mot :

organisations

par le mot :

associations.

Art. 27.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

La représentativité, au niveau national et départemental, des associations de bailleurs et des associations de locataires est appréciée d'après les critères suivants :

- nombre d'adhérents ;
 - montant global des cotisations ;
 - indépendance, expérience et activité de l'association dans le domaine du logement.
-

Art. 28.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Des accords collectifs de location sont négociés, dans le cadre d'un secteur locatif, au sein de la commission nationale des rapports locatifs ou de chaque commission départementale du logement, et conclus entre une ou plusieurs associations de bailleurs et de locataires, représentées à la commission nationale, ou entre une ou plusieurs associations départementales de bailleurs et de locataires, représentées à la commission départementale.

Les accords ainsi conclus s'imposent aux associations signataires et aux membres de ces associations.

Les secteurs locatifs sont les suivants :

- logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ;
- logements appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse, des dépôts et consignations, et logements dont les conditions de location sont réglementées en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique ;

— logements appartenant aux entreprises d'assurances, à leurs filiales dans le domaine immobilier, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 et aux sociétés immobilières d'investissement créées par la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 ;

— logements appartenant aux autres catégories de bailleurs.

Art. 29.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

L'objet des accords collectifs de location, dans le cadre des dispositions du titre III de la présente loi, est d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires, tout en respectant l'équilibre économique et juridique du contrat de location.

Ils peuvent porter notamment sur la maîtrise de l'évolution des charges locatives, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun, les actions d'animation culturelle et sociale, l'élaboration de clauses types et les règlements intérieurs éventuels.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les clauses du règlement de copropriété l'emportent sur toutes stipulations des accords collectifs de location qui leur sont contraires.

Art. 29 bis.

Amendement : Rédiger comme suit le paragraphe I de cet article :

I. — Les clauses d'un accord mentionné à l'article 19, alinéa 2, ou d'un accord rendu obligatoire en application de l'article 30, s'appliquent en dépit des clauses contraires d'un accord non étendu.

Amendement : Dans le paragraphe II de cet article, remplacer les mots :

Les dispositions d'un accord mentionné à l'article 19, alinéa 3, s'appliquent en dépit des dispositions

par les mots :

Les clauses d'un accord mentionné à l'article 19, alinéa 2, s'appliquent en dépit des clauses.

Amendement : Dans le paragraphe III de cet article, remplacer à chacune de ses mentions le mot :

dispositions

par le mot :

clauses.

Art. 29 ter.

Amendement : Dans cet article, remplacer les mots :

définis aux articles 19 et 28

par les mots :

définis à l'article 19.

Art. 30.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Les accords conclus au sein de la commission nationale des rapports locatifs, en application de l'article 28, font l'objet de la publication d'un avis au *Journal officiel* de la République française. A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication, les accords conclus par la majorité des associations de bailleurs et des associations de locataires représentées au sein de la commission nationale des rapports locatifs peuvent être rendus obligatoires, par décret en Conseil d'Etat, pour tous les logements du secteur locatif concerné.

Le décret mentionné à l'alinéa premier peut, après avis motivé de la Commission nationale des rapports locatifs, et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses.

Art. 32.

Amendement : Dans cet article, remplacer le mot :

organisations

par le mot :

associations.

Art. 32 bis.

Amendement : Dans le premier alinéa de cet article, remplacer les mots :

locaux collectifs résidentiels à l'usage des résidents

par les mots :

locaux collectifs à l'usage des résidents.

Amendement : Rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

Les associations de propriétaires et les associations de locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments peuvent, à leur demande, accéder gratuitement à ces locaux.

TITRE IV

DES LOYERS

Art. 33.

Amendement : Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

Un accord de modération des loyers peut être conclu chaque année, pour une période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant, dans le cadre d'un secteur locatif entre une ou plusieurs associations de bailleurs et une ou plusieurs associations de locataires du secteur concerné au sein de la commission nationale des rapports locatifs.

Ces accords de modération sont régis par les dispositions du présent titre et par celles des articles 26, 27, 28, alinéas 2 à 7, 28 bis, 28 quinquies et 28 sexies du titre III.

Art. 34.

Amendement : Supprimer le premier alinéa de cet article.

Amendement : Rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

Chaque accord de modération autre que celui relatif aux organismes d'habitation à loyer modéré peut fixer le taux maximum d'évolution du loyer. En cas de nouvelle location ou de renouvellement du contrat, le nouveau loyer ne peut être fixé à un montant supérieur au dernier loyer du contrat précédemment en cours, augmenté dans la limite du taux d'évolution du loyer. Ces dispositions ne sont pas applicables au loyer des locaux qui, à la date de la nouvelle location, n'ont pas fait l'objet d'un contrat de location depuis plus d'un an. Elles ne sont pas non plus applicables à la location d'un logement vacant, lorsque cette vacance résulte soit de la volonté du locataire seul, soit d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire.

Amendement : I. — Rédiger comme suit les alinéas 3 et 4 de cet article :

Les accords de modération peuvent également prévoir une majoration supplémentaire des loyers qui sont manifestement sous-évalués par rapport aux prix pratiqués localement sur des immeubles comparables.

Les accords de modération peuvent en outre prévoir des majorations supplémentaires de loyers pouvant être échelonnées au cours du contrat, lorsque le bailleur a réalisé, depuis la dernière fixation ou révision du loyer, des travaux tendant à améliorer le confort, la sécurité, l'équipement, la qualité thermique ou phonique du logement ou de l'immeuble. La majoration ne peut être appliquée que lors de la conclusion ou à la date du renouvellement du contrat. Lorsque les travaux sont réalisés pendant le cours

du contrat, la majoration ne peut être appliquée qu'au terme de l'année du contrat, qui suit la date d'achèvement des travaux. Dans tous les cas, les majorations tiennent compte du coût réel des travaux.

II. — En conséquence, supprimer le cinquième alinéa de cet article.

Art. 35.

Amendement : Rédiger cet article comme suit :

Un décret en Conseil d'Etat peut rendre obligatoire tout ou partie d'un accord de modération à tous les logements du secteur concerné, si cet accord a été conclu par la majorité des associations de bailleurs et des associations de locataires représentées au sein de la Commission nationale des rapports locatifs.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux accords de modération, conclus en application de l'article 34, qui prévoient un taux maximum d'évolution des loyers, inférieur à 80 % de la variation de l'indice national du coût de la construction prévu à l'article 38.

Art. 36.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

A défaut d'accord conclu dans un secteur locatif au plus tard le 1^{er} novembre, en cas de circonstances économiques graves et dans le cadre de la politique générale de modération des revenus et des prix, un décret en Conseil d'Etat pris après avis de la Commission nationale des rapports locatifs peut, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la saisine de ladite Commission, fixer dans le cadre de ce secteur locatif le taux maximum d'évolution du loyer ainsi que les majorations prévues à l'article 34.

En cas de nouvelle location ou de renouvellement du contrat, le nouveau loyer ne peut être fixé à un montant supérieur au dernier loyer du contrat précédemment en cours, augmenté dans la limite du taux d'évolution du loyer. Ces dispositions ne sont pas applicables au loyer des locaux qui, à la date de la nouvelle location, n'ont pas fait l'objet d'un contrat de location depuis plus d'un an. Elles ne sont pas non plus applicables à la location d'un logement vacant, lorsque cette vacance résulte, soit de la volonté du locataire seul, soit d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire.

Le taux maximum d'évolution des loyers ne peut être inférieur à 80 % de la variation de l'indice national du coût de la construction, prévu à l'article 38, ni à 80 % de la variation de l'indice national des prix à la consommation depuis la dernière fixation du prix du loyer.

Le décret pris en application du présent article peut fixer des taux différents dans des zones géographiques définies.

Ce décret est applicable du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant la date de sa publication.

Art. 36 bis.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 37.

Amendement : A la fin du premier alinéa de cet article, remplacer les mots :

se prononce

par les mots :

émet un avis.

Amendement : Rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

Les parties ne peuvent agir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la demande en justice. Si la commission n'a pas émis un avis dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi.

Art. 38.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Si le contrat de location prévoit une révision du loyer, celle-ci ne peut intervenir qu'au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation qui en résulte ne peut, sans préjudice des majorations prévues en application des articles 34, alinéas 2 et 3, 35, 36, 40 et 41 excéder la variation d'un indice national mesurant le coût de la construction, établi suivant des éléments de calcul fixés par décret et publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

La date de référence de l'indice et sa valeur à cette date doivent figurer au contrat ; à défaut, la variation de l'indice est celle du dernier indice publié à la date de l'augmentation.

TITRE V

DE L'AMELIORATION DES LOGEMENTS

Art. 40.

Amendement : I. — Remplacer les alinéas premier à 12 de cet article par les dispositions suivantes :

Le bailleur peut conclure avec l'Etat une convention pour la réalisation de travaux destinés à adapter le local à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement, de confort ou d'isolation phonique ou thermique, fixées par décret en Conseil d'Etat.

La convention détermine la nature des travaux, leur coût prévisionnel, les modalités de leur exécution et la date prévue pour leur achèvement et, le cas échéant, les modalités du relogement provisoire.

Elle détermine également le prix maximum du loyer principal qui pourra être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux : les dispositions du titre IV relatives à la fixation du nouveau loyer ne sont pas applicables.

Ces travaux s'imposent au locataire sous réserve de l'application de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

Le bailleur est tenu de maintenir le local à usage locatif pendant le délai de neuf ans à compter de la date d'achèvement des travaux ; durant ce délai, les dispositions des articles 6 bis, 6 ter et 6 quater ne sont plus applicables.

Lorsque le logement fait l'objet d'un contrat de location en cours, le bailleur doit, dans le délai d'un mois suivant la conclusion de la convention avec l'Etat, proposer au locataire un nouveau contrat de location de six ans ; ce contrat prend effet à compter de la date d'achèvement des travaux et ouvre droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui en remplissent les conditions d'attribution.

Au projet de contrat est annexée une copie de la convention avec l'Etat.

Le locataire dispose d'un délai de deux mois pour accepter ou refuser le nouveau contrat de location. Si le locataire refuse, le bailleur a la faculté de mettre fin au contrat de location en cours selon les règles prévues à l'article 8.

Les travaux ne peuvent commencer qu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné à l'alinéa précédent ou, si le locataire a refusé le nouveau contrat, à l'expiration du délai de préavis prévu à l'article 8.

II. — Supprimer le treizième alinéa de cet article.

III. — Rédiger comme suit le quatorzième alinéa de cet article :

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur s'engage à mettre provisoirement à la disposition du locataire qui a accepté le nouveau contrat de location, un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant à ses besoins et à ses possibilités, situé dans un périmètre géographique tel que défini à l'article 13 bis modifié de la loi du 1^{er} septembre 1948. Les frais de déménagement du locataire sont à la charge du bailleur, déduction faite, le cas échéant, des primes de déménagement.

IV. — Insérer avant le dernier alinéa de cet article un alinéa nouveau ainsi rédigé :

Lorsque le logement est un local vacant, soumis aux dispositions du titre IV sur les loyers, le bailleur est tenu de conclure avec le nouveau locataire un contrat de location de six ans dans les conditions prévues au présent article.

Art. 41.

Amendement : Rédiger cet article comme suit :

Lorsque le local ou l'immeuble répond aux normes mentionnées au premier alinéa de l'article précédent, un accord peut être conclu soit entre un bailleur et un locataire, soit entre un ou plusieurs bailleurs et leurs locataires ou leurs associations déclarées, en vue de la réalisation de travaux sur tout ou partie de cet immeuble ; s'il concerne plusieurs locataires, l'accord s'impose à l'ensemble de ces locataires, dès lors qu'il a été approuvé par écrit par la majorité d'entre eux.

Cet accord fixe la nature, le coût prévisionnel, les modalités d'exécution et la date d'achèvement desdits travaux.

Il détermine également le montant maximum du loyer qui pourra être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux ; les dispositions du titre IV relatives à la fixation du nouveau loyer ne sont pas applicables.

Pour l'exécution des travaux, le bailleur est tenu de respecter les dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

Art. 42.

Amendement : Rédiger le premier alinéa de cet article comme suit :

Toute personne qui propose à un tiers la conclusion d'un contrat de location doit lui remettre une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, les éléments de confort, le loyer ainsi que le montant des charges locatives de l'année précédente et une estimation du montant de ces charges.

Amendement : Supprimer le deuxième alinéa de cet article.

Art. 43.

Amendement : Rédiger cet article comme suit :

Pour les logements achevés postérieurement à la date de promulgation de la présente loi, le bailleur doit en outre remettre au locataire, lors de son entrée en jouissance, une notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipement, conforme à une notice type agréée par le ministre chargé de la Construction et de l'Habitation.

La même obligation s'applique pour les immeubles achevés avant la date de promulgation de la présente loi en cas de changement des éléments d'équipement existants.

Art. 43 bis.

Amendement : Remplacer le mot :

éventuel

par les mots :

, s'il en existe un,

TITRE VII

**ADMINISTRATION PROVISoire EN CAS DE DÉFAILLANCE
DANS LA GESTION DE LOGEMENTS AYANT BÉNÉFICIÉ
D'AIDE DE L'ÉTAT**

Art. 45.

Amendement : I. — Rédiger comme suit le début du premier alinéa de cet article :

Pour les immeubles appartenant ou gérés par des personnes morales ou physiques autres que les organismes d'habitation à loyer modéré, et ayant bénéficié de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique, le représentant de l'Etat dans le département peut, pendant toute la durée des prêts, demander au juge... (*Le reste sans changement.*)

II. — Au début du second alinéa de cet article, remplacer le mot :

agréée

par le mot :

établie.

TITRE VIII
SANCTIONS

Art. 46.

Amendement : Rédiger cet article comme suit :

Tout bailleur qui aura subordonné la conclusion d'un contrat de location soit à une remise d'argent ou de valeurs ne correspondant pas au paiement du loyer ou des charges récupérables ou au dépôt de garantie mentionné à l'article 13, soit à la reprise d'objets ou d'installations à un prix manifestement supérieur à leur valeur réelle, sera puni d'une amende pénale de 1.000 à 30.000 F.

Sera passible de la même peine tout locataire qui aura subordonné son départ à une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé la reprise de biens à un prix manifestement supérieur à leur valeur réelle.

Art. additionnel (nouveau) après l'article 46.

Amendement : Insérer après l'article 46 un article additionnel ainsi rédigé :

Sera puni d'une amende civile de 1.000 à 6.000 F tout bailleur qui aura sciemment délivré, en application des dispositions de l'article 3, douzième alinéa, une copie de quittance ou de reçu comportant des mentions erronées.

Art. 47.

Amendement : Rédiger cet article comme suit :

Tout propriétaire qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de résiliation ou de non-renouvellement du contrat, prévu à l'article 6 bis ou à l'article 6 ter, sera puni d'une amende de 1.000 F à 30.000 F.

Art. 48.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Toute entrave apportée sciemment à l'exercice des droits conférés aux associations de locataires par les articles 20, 22 et 23 de la présente loi sera punie d'une amende de 1.000 F à 15.000 F.

Art. 48 bis.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 49 bis.

Amendement : Supprimer cet article.

TITRE IX

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 50.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Les dispositions du titre II ci-dessus ne portent pas atteinte à la validité des contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, ou, s'il s'agit d'un contrat à durée indéterminée, à l'issue du délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, les parties sont tenues d'établir un contrat conforme aux dispositions de la présente loi. Chacune des parties peut demander l'établissement d'un état des lieux dans les conditions prévues à l'article 12 ; les dispositions du premier alinéa de l'article 13 ne sont pas applicables.

Pour l'application des dispositions de la présente loi, l'établissement du contrat de location est assimilé à un renouvellement. Les parties doivent se conformer aux dispositions de l'article 14 dans le délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 51.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Tout occupant de bonne foi peut demander, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bénéfice des dispositions de la présente loi dans les trois mois suivant sa promulgation, à moins qu'il n'ait fait l'objet d'une décision d'expulsion devenue définitive.

Est réputé de bonne foi l'occupant qui, habitant effectivement dans les lieux, exécute les obligations résultant du bail expiré ou résilié.

Le propriétaire du local est tenu, dans les deux mois suivant la demande de l'occupant, de lui proposer un nouveau contrat de location, dans les conditions prévues par la présente loi. Les dispositions du titre IV sont applicables.

L'occupant dispose d'un délai d'un mois pour accepter ou refuser ce contrat de location.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque la résiliation ou le refus de renouvellement du contrat par le propriétaire était fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement dans les conditions prévues par la présente loi, soit sur un motif légitime et sérieux tiré notamment de l'inexécution par le locataire d'une des obligations prévues à l'article 9. Lorsque la vente n'a pas été conclue avant la date de promulgation de la présente loi, les dispositions de l'article 6 *quater* sont applicables quand bien même le propriétaire aurait déjà signifié son congé.

Art. 52.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 53.

Amendement : Supprimer cet article.

TITRE X

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 54.

Amendement : I. — Dans le premier alinéa du 1° de cet article :

a) Remplacer le mot :

6 quater,

par le mot :

6 quinquies.

b) Supprimer la référence aux articles 49 et 52.

c) Ajouter la référence aux articles 46 *bis* et 54 *bis*.

II. — Rédiger comme suit le début du second alinéa du 1° de cet article :

Les dispositions de l'article 7 bis sont applicables à la condition... (*Le reste de l'alinéa sans changement.*)

Amendement : Dans le 2° de cet article :

a) Remplacer la référence à l'article 6 *quater* par la référence à l'article 6 *quinquies*.

b) Ajouter la référence à l'article 4 *bis* et 46 *bis* ;

c) Supprimer la référence à l'article 49.

Amendement : Dans le premier alinéa du 3° de cet article :

a) Remplacer la référence à l'article 6 *quater* par la référence à l'article 6 *quinquies*.

b) Ajouter la référence aux articles 4 *bis*, 34 *bis* et 47 *bis* ;

c) Supprimer la référence aux articles 49 et 52.

Amendement : Dans le 4° de cet article, ajouter la référence à l'article 4 *bis* et 54 *bis*.

Art. additionnel (*nouveau*) après l'article 54.

Amendement : Insérer après l'article 54 un article additionnel ainsi rédigé :

I. — Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 cessent d'être applicables aux locaux vacants dès l'achèvement des travaux prévus par la convention conclue avec l'Etat en application de l'article 40 de la présente loi.

II. — L'article 3 *septies* de la loi précitée est abrogé.

Art. additionnel (*nouveau*) après l'article 54.

Amendement : Insérer après l'article 54 un article additionnel ainsi rédigé :

Dans un immeuble collectif appartenant à une même personne, la révision annuelle du loyer pourra, par dérogation au premier alinéa de l'article 38, être fixée à une date unique pour l'ensemble des logements de cet immeuble.

Art. 55.

Amendement : Rédiger cet article comme suit :

Les dispositions du titre IV de la présente loi ne s'appliquent pas au loyer initial des nouvelles locations consenties en application des articles 3 bis (1° et 2°), 3 ter, 3 quater ou 3 quinquies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

A l'expiration du contrat de location conclu en application des articles 3 bis (1° et 2°), 3 ter, 3 quater ou 3 sexies ou, en ce qui concerne les locaux à usage mixte d'habitation et professionnel, de l'article 3 quinquies, ou au départ du locataire, les locaux sont régis par les dispositions de la présente loi.

Art. 55 bis.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 55 ter.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 57.

Amendement : I. — Rédiger comme suit le paragraphe I de cet article :

I. — Le premier alinéa du I de cet article est remplacé par les dispositions suivantes :

Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire.

L'offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois.

Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est nulle de plein droit.

II. — Dans le paragraphe III de cet article, remplacer les mots :
local d'habitation

par les mots :

local à usage d'habitation.