

N° 240

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1981-1982

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

AVIS

PRÉSENTÉ

*au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan (1) sur
le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, relatif aux
droits et obligations des locataires et des bailleurs.*

Par M. Robert LAUCOURNET,

Sénateur.

(1) *Cette commission est composée de : MM. Michel Chauty, président ; Marcel Lucotte, Auguste Chupin, Bernard Legrand, Pierre Noé, vice-présidents ; Francisque Collomb, Marcel Lemaire, André Barroux, Raymond Dumont, secrétaires ; Octave Bajeux, Bernard Barbier, Georges Berchet, Jean-Marie Bouloux, Amédée Bouquerel, Jacques Braconnier, Raymond Brun, Pierre Ceccaldi-Pavard, William Chervy, Jean Colin, Henri Collard, Roland Courteau, Pierre Croze, Marcel Daunay, Bernard Desbrière, Hector Dubois, Emile Durieux, Gérard Ehlers, Roland Grimaldi, Paul Guillaumot, Rémi Herment, Bertrand-Charles Hugo (Ardèche), Bernard-Michel Hugo (Yvelines), René Jager, Maurice Janetti, Pierre Jeambrun, Paul Kauss, Pierre Lacour, Robert Laucournet, Bernard Laurent, France Lechenault, Fernand Lefort, Charles-Edmond Lenglet, Paul Malassagne, Serge Mathieu, Daniel Millaud, Louis Minetti, Jacques Mossion, Georges Mouly, Jacques Moutet, Henri Olivier, Bernard Parmantier, Pierre Perrin, Jean Peyrafitte, Marc Plantegenest, Richard Pouille, Maurice PrévotEAU, Jean Puech, Jean-Marie Rausch, René Régnauld, Michel Rigou, Roger Rinchet, Marcel Rosette, Jules Roujon, André Rouvière, Maurice Schumann, Michel Sordel, Raymond Splingard, Pierre Tajan, Fernand Tardy, René Travert, Raoul Vadepied, Jacques Valade, Frédéric Wirth, Joseph Yvon, Charles Zwickert.*

Voir les numéros :

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

Sénat : 193 et 239 (1981-1982).

Baux. — Amélioration de l'habitat - Associations 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.

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION	V
PREMIERE PARTIE	1
I. — Le contexte économique du projet de loi	1
A. <i>Le parc de logements</i>	1
B. <i>Les locataires</i>	3
C. <i>Les bailleurs</i>	5
D. <i>Les loyers</i>	10
E. <i>L'industrie du bâtiment</i>	16
II. — Le contexte juridique	18
A. <i>Le régime juridique de France</i>	19
B. <i>Les évolutions récentes</i>	22
C. <i>Les exemples étrangers</i>	25
III. — Les grandes lignes du projet de loi	29
DEUXIEME PARTIE	37
EXAMEN DES ARTICLES	37
Titre I : PRINCIPES GENERAUX	37
<i>Article Premier : Le droit à l'habitat</i>	37
<i>Article 2 : Champ d'application de la loi</i>	38
Titre II : DU CONTRAT DE LOCATION	41
<i>Article 3 : Le contenu du contrat de location</i>	42
<i>Article 4 : Durée du contrat de location</i>	44
<i>Articles 5 et 5 bis : Le congé donné par le locataire</i>	45
<i>Article 6 : Le renouvellement du contrat de location</i>	46
<i>Article 6 bis : Le droit de reprise</i>	47
<i>Article 6 ter : Le congé pour vente</i>	49
<i>Article 6 quater : Le droit de préemption du locataire en cas de vente</i>	49
<i>Article 7 : Le transfert du contrat</i>	51
<i>Article 8 : Le congé</i>	52
<i>Article 9 : Les obligations du locataire</i>	53
<i>Article 10 : Les obligations du bailleur</i>	54
<i>Article 11 : Délivrance d'une quittance ou d'un reçu</i>	55
<i>Article 12 : Etat des lieux</i>	56
<i>Article 13 : Le dépôt de garantie</i>	57
<i>Article 14 : Définition des charges récupérables</i>	58

	Pages
<i>Article 14 bis</i> : Le contrôle des charges	60
<i>Article 15</i> : La prescription des actions en paiement des charges récupérables	61
<i>Article 16</i> : La résiliation de plein droit	62
<i>Article 16 bis</i> : La saisie-revente	63
<i>Article additionnel (nouveau) après l'article 16 bis</i> : maintien dans les lieux des personnes âgées	64
<i>Article 17</i> : Les locataires privés de moyens d'existence	65
<i>Article 18</i> : Les clauses réputées non écrites	65
Titre III : DE L'ORGANISATION DES RAPPORTS COLLECTIFS DE LOCATION	67
<i>Article 19</i> : Les accords collectifs concernant un bâtiment ou un ensemble de bâtiments	68
<i>Article 20</i> : La reconnaissance par les bailleurs des associations de locataires	69
<i>Article 21</i> : Les représentants des associations	69
<i>Article 22</i> : La consultation des représentants des associations	70
<i>Article 23</i> : Les locataires et l'assemblée générale de copropriété	71
<i>Article 24</i> : Le congé du représentant statutaire	72
<i>Article 25</i> : La commission départementale du logement	73
<i>Article 26</i> : La commission nationale des rapports locatifs	74
<i>Article 27</i> : La représentativité des associations de bailleurs et de locataires	75
<i>Article additionnel (nouveau) après l'article 27</i> : Les accords conclus pour l'ensemble du patrimoine d'un ou plusieurs bailleurs	75
<i>Article 28</i> : Accords collectifs nationaux ou départementaux de location	76
<i>Article 28 bis</i> : La nécessité d'un écrit pour les accords collectifs	77
<i>Article 28 ter</i> : Modalités de conclusion et durée des accords collectifs de location	78
<i>Article 28 quater</i> : La dénonciation des accords collectifs	79
<i>Article 28 quinquies</i> : Les nouveaux adhérents	79
<i>Article 28 sexies</i> : L'adhésion à une association signataire de l'accord	79
<i>Article 28 septies</i> : Le maintien des accords en cas de changement de bailleur	80
<i>Article 29</i> : L'objet des accords collectifs	80
<i>Article 29 bis</i> : La hiérarchie des accords	81
<i>Article 29 ter</i> : L'application des accords aux contrats en cours	82
<i>Article 30</i> : L'extension des accords collectifs nationaux	83
<i>Article 31</i> : La cessation des effets des accords rendus obligatoires par décret	83
<i>Article 32</i> : Les associations représentatives des gestionnaires	83
<i>Article 32 bis</i> : Les locaux collectifs résidentiels	84
Titre IV : DES LOYERS	85
<i>Article 34</i> : Des accords de modération	85
<i>Article 34 bis</i> : Les accords de modération dans le secteur H.L.M.	87
<i>Article additionnel (nouveau) après l'article 34 bis</i> : Le statut des accords de modération	89
<i>Article 35</i> : L'extension des accords de modération	89
<i>Article 36</i> : La fixation par décret du taux d'évolution des loyers	90
<i>Article 36 bis</i> : Le blocage des loyers par voie réglementaire	90
<i>Article 37</i> : La Commission départementale et la contestation relative aux nouveaux loyers	91
<i>Article 38</i> : La révision annuelle des loyers	92
Titre V : DE L'AMELIORATION DES LOGEMENTS	93
<i>Article 40</i> : La mise aux normes des logements	93
<i>Article additionnel (nouveau) après l'article 40</i> : Le contrat de location et les travaux de mises aux normes	94
<i>Article 41</i> : Les accords d'amélioration de l'habitat concernant les locaux qui sont aux normes	95
<i>Article additionnel après l'article 41</i> : Les aides à l'amélioration de l'habitat	96
Titre VI : DE L'INFORMATION DU LOCATAIRE	97
<i>Article 42</i> : Information préalable du candidat locataire	97
<i>Article 43</i> : La notice d'utilisation et d'entretien des équipements	98

	Pages
<i>Article 43 bis</i> : La communication du règlement intérieur	98
Titre VI bis : DES INTERMEDIAIRES	100
<i>Article 44</i> : La rémunération des intermédiaires	100
Titre VII : ADMINISTRATION PROVISOIRE EN CAS DE DEFAILLANCE DANS LA GESTION DE LOGEMENTS AYANT BENEFICIE D'AIDE DE L'ETAT	101
<i>Article 45</i> : La désignation d'un administrateur provisoire	101
Titre VIII : SANCTIONS (art. 46 à 49 bis)	103
Titre IX : DISPOSITIONS TRANSITOIRES	104
<i>Article 50</i> : La substitution des contrats en cours	104
<i>Article 51</i> : La protection de l'occupant de bonne foi	105
<i>Article 52</i> : Le congé	105
<i>Article 53</i> : Les premiers accords de modération	106
Titre X : DISPOSITIONS DIVERSES	107
<i>Article 54</i> : Limitation du champ d'application	107
<i>Article 55</i> : L'abrogation des articles 3 bis et suivants de la loi de 1948	109
<i>Article 55 bis</i> : La sortie de la loi de 1948	111
<i>Article 55 ter</i> : La perte du droit au maintien dans les lieux	112
<i>Article 57</i> : Le droit de préemption du locataire en cas de vente	112
<i>Article 58</i> : Les ventes antérieurement conclues	113
AUDITIONS de M. Roger QUILLIOT, Ministre de l'Urbanisme et du Logement et de Mme Catherine LALUMIERE, Ministre de la Consommation	115
EXAMEN EN COMMISSION	118
TROISIEME PARTIE	125
TABLEAU COMPARATIF	126
LISTE DES AMENDEMENTS ADOPTES PAR LA COMMISSION	227

Mesdames,

Messieurs,

Le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs est un texte de toute première importance, car il concerne un domaine qui à toute époque et en tout lieu est primordial pour l'homme : son habitat.

Depuis la deuxième guerre mondiale, les Pouvoirs publics se sont surtout efforcés de résoudre les problèmes quantitatifs du logement. Il s'agissait d'accroître le plus rapidement possible l'offre de logements afin de répondre à la forte demande des Français. De nombreux mécanismes financiers ont été mis en place pour satisfaire cet objectif.

Aujourd'hui, il faut continuer et accroître cet effort quantitatif, mais il est également nécessaire d'aborder les problèmes qualitatifs. Il ne suffit plus d'offrir à chaque Français un logement. Nos concitoyens veulent participer à l'élaboration de leur cadre de vie. L'habitat ne doit plus être une source continue de conflits ; il ne faut plus considérer les habitants comme de simples consommateurs ; ils doivent être clairement informés de leurs droits et de leurs obligations, et pouvoir participer aux décisions qui les concernent directement.

Le présent projet de loi tente, dans cette optique, d'établir un nouveau mode de relations entre les propriétaires et les locataires. Il s'agit de passer d'un stade où règnent souvent l'inégalité, la confusion, l'indifférence et les conflits à une phase où une plus grande clarification des rapports et une plus grande responsabilité permettront qu'un large consensus soit établi dans l'habitat. Une des sources de division de notre société pourrait ainsi être atténuée.

L'objectif du texte que nous examinons aujourd'hui est donc très vaste et il dépasse les simples problèmes de l'habitat tels que nous avons l'habitude de les examiner ces dernières années.

Comme toutes les grandes réformes, ce projet de loi a suscité de nombreux et parfois violents commentaires.

Pour juger des appréciations ainsi portées, il est nécessaire, en premier lieu, d'examiner la situation actuelle, tant économique que juridique, de l'habitat.

PREMIERE PARTIE

I. — LE CONTEXTE ECONOMIQUE DU PROJET DE LOI

Lors des débats à l'Assemblée nationale, de nombreux arguments économiques ont été présentés pour justifier ou attaquer le projet de loi.

L'enquête logement, réalisée en 1978, permet d'avoir une connaissance assez précise de notre parc de logements.

A. — Le parc de logements

Il y avait en 1978, 22 235 700 logements en France, dont 18 641 000 résidences principales, 1 843 500 résidences secondaires et 1 751 100 logements vacants (1).

La répartition des résidences principales selon le statut d'occupation est indiquée dans le tableau suivant :

RÉSIDENCES PRINCIPALES

	1973		1978	
	Effectifs (en 1.000)	Pourcentage	Effectifs (en 1.000)	Pourcentage
Propriétaires occupants	7 797	45,5	8 695	46,7
Locataires	7 580	44,3	8 190	43,9
Logés gratuitement	1 747	10,2	1 756	9,4
Ensemble	17 124	100	18 641	100

(1) En juillet 1981 on estimait qu'il y avait 19 460 000 résidences principales (propriétaires-occupant : 9 340 000 soit 48 % ; locataires d'un local loué vide : 8 020 000 soit 41,2 % ; autres statuts 2 100 000 soit 10,8 %.)

On voit donc que près de la moitié des ménages sont locataires de leur résidence principale.

Plus de la moitié du patrimoine immobilier actuel a été construite avant 1948 et une grande partie avant 1914. La vétusté de nombreux immeubles nécessite donc des travaux importants de réhabilitation. Par ailleurs, la pénurie de logements pendant les années cinquante a suscité la construction rapide de nombreux immeubles qui présentent aujourd'hui de graves déficiences.

Sur 18,6 millions de résidences principales, 18 % sont sans eau chaude, 23 % sans installations sanitaires et 60 % seulement bénéficient du chauffage central.

La surface des logements et le nombre de pièces par personne est en moyenne inférieure à ce qu'ils sont en Allemagne fédérale et au Royaume-Uni.

Le total des travaux nécessaires à l'amélioration du confort des 4 millions de résidences principales inconfortables mais susceptibles d'être réhabilitées est estimé, sans compter les ouvrages économisant l'énergie, à environ 550 milliards de francs.

Le logement utilise le quart de l'énergie consommée en France. Les trois quarts de la consommation sont destinés au chauffage. Les 11 millions de logements munis d'un chauffage central, consomment, à eux seuls, 22 millions de t.e.p., soit 2 t.e.p. en moyenne par logement.

Selon des études récentes, les deux tiers de la consommation de chauffage peuvent être économisés par des travaux d'un coût de l'ordre de 15 000 à 20 000 francs par t.e.p. à économiser.

L'ensemble des travaux d'amélioration de l'habitat doit être une des premières priorités de la politique du logement : cela permet en effet d'améliorer le confort de nos concitoyens tout en créant des emplois et en favorisant notre balance commerciale. Il faut donc veiller à ce que les réformes législatives n'entravent pas le développement de tels travaux.

B. — Les locataires

Le tableau ci-après indique que la répartition des locataires selon le revenu.

Les ménages à faible revenu sont légèrement sous-représentés ; cela est dû aux agriculteurs qui possèdent leur maison, même quand ils ont de faibles revenus. Les ménages à fort revenu sont également sous-représentés, car à partir d'un certain seuil, les ménages accèdent à la propriété ou possèdent leur logement.

Globalement, on se rend compte que la répartition des locataires selon leur revenu est très proche de la répartition de l'ensemble des ménages français.

On ne peut donc pas dire que le projet de loi de M. QUILLIOT favorise plus particulièrement une catégorie de la population. *Quel que soit leur revenu, toutes les catégories de la population bénéficieront des dispositions de ce texte.*

RÉPARTITION DES LOCATAIRES SELON LE REVENU D'APRÈS L'ENQUÊTE LOGEMENT DE 1978

(en %)

Revenu du ménage en F/an en 1978	Locataires H.L.M.	Loi de 1948	Libre (avant 1949)	Libre (après 1948)	Ensemble des locataires	Répartition de l'ensemble des ménages
0 à 15 000 ...	5,3	12,2	12,2	4,7	8,1	9,8
15 000 à 25 000 ...	8,3	18,7	12,5	6,0	10,3	11,6
25 000 à 35 000 ...	15,0	15,7	18,2	10,9	15,0	13
35 000 à 45 000 ...	17,2	14,7	15,8	15,0	15,9	13,8
45 000 à 60 000 ...	24,1	15,2	17,4	18,0	19,5	17,1
60 000 à 80 000 ...	19,5	12,8	13,4	21,8	17,4	16,6
80 000 à 110 000 ...	8,2	6,2	6,3	13,5	8,7	10,6
110 000 et plus.....	2,3	4,5	4,2	10,1	5,1	7,5
ENSEMBLE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Revenu moyen	50 464	45 945	46 179	62 701	51 660	54 580

On peut noter que l'âge moyen des locataires (41 ans) est plus faible que celui des propriétaires (46,7 ans).

Le tableau ci-après montre la répartition des locataires dans les différents types de logements selon la catégorie socio-professionnelle.

**RÉPARTITION DES MÉNAGES LOCATAIRES D'UN LOCAL LOUÉ VIDE EN 1978
SELON LE CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE**

	Locataires H.L.M.	Loi de 1948	Libre avant 1949	Libre après 1948	Ensemble des locataires
Agriculteurs	0,0	0,1	0,9	0,2	0,4
Salariés agricoles	0,1	0,2	2,0	0,2	0,7
Patrons de l'industrie et du commerce	1,5	5,4	8,4	4,8	4,9
Professions libérales et cadres supérieurs	2,6	4,6	5,5	13,7	6,5
Cadres moyens	10,1	7,3	7,8	18,2	11,1
Employés	11,5	6,7	7,6	11,1	9,6
Ouvriers	46,5	22,1	33,3	27,6	34,7
Personnel de service	4,1	3,7	3,1	3,4	3,6
Autres catégories	3,0	1,3	1,8	3,4	2,7
Inactifs	20,6	48,6	29,6	16,9	25,8
ENSEMBLE	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Il est également intéressant de connaître la part du revenu consacré en moyenne par les locataires. On distingue :

- le taux d'effort brut qui représente le rapport du loyer brut (hors charges locatives) au revenu ;
- le taux d'effort net qui représente le rapport du loyer net (loyer brut moins allocation logement) au revenu ;
- le taux d'effort net charges comprises qui représente le rapport de la somme du loyer net et des charges locatives au revenu.

TAUX D'EFFORT DES LOCATAIRES (1978)

	Taux d'effort brut	Taux d'effort net	Taux d'effort net charges comprises
H.L.M.	8,4	6,8	10,6
Loi de 1948	8,8	8,0	9,5
Libre (avant 49)	10,6	9,6	10,2
Libre (après 48)	12,6	11,5	14,7
ENSEMBLE ...	10,3	9,1	11,6

Pour les personnes qui possèdent leur logement, les taux d'effort sont inférieurs. Par contre les accédants à la propriété subissent des

taux d'effort (26 % en moyenne) très largement supérieurs à ceux des locataires.

Depuis 1978, les taux d'effort ont progressé essentiellement à cause de l'accroissement des charges locatives. En 1980 il était égal à 15 % pour l'ensemble des locataires H.L.M. ; la revalorisation des aides au logement a permis d'abaisser ce taux à 13 %.

L'enquête logement de 1978 a permis de mesurer que la durée moyenne d'occupation du parc locatif était de huit ans et cinq mois (7 ans et un mois pour le secteur H.L.M., 17 ans et 8 mois pour les logements soumis à la loi de 1948 et 7 ans et 2 mois pour le secteur libre.)

C. — Les bailleurs

L'ensemble du parc locatif comprenait plus de 8 millions de logements en 1978. 47,5 % appartenaient à des personnes morales et 52,5 % à des ménages.

Le tableau ci-après retrace la composition en 1978 du parc de résidences principales selon la nature du propriétaire et le statut d'occupation.

RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA NATURE DU PROPRIÉTAIRE
ET LE STATUT D'OCCUPATION

	Valeur totale (milliards de F)	Indice 1978 (base 100 en 1973)	Effectifs (milliers)	Indice 1978 (base 100 en 1973)
Propriétaires	1 760	204	8 714	112
<i>dont</i> :				
accédants	891	227	3 721	128
non accédants	869	186	4 993	103
Locataires	1 121	196	8 037	110
<i>dont</i> le logement appartient à :				
un particulier	549	174	4 340	102
une société	572	222	3 697	121
Fermiers, métayers, logés gratuitement	255	172	1 923	98
<i>dont</i> le logement appartient à :				
un particulier	173	180	1 331	104
une société	82	158	592	87
Ensemble des résidences principales	3 136	198	18 674	110
appartenant à :				
un particulier	2 482	195	14 385	108
une société	654	211	4 289	115

1) *Les bailleurs, personnes morales :*

Près de 4 millions de logements locatifs étaient la propriété en 1978 de personnes morales :

- 2 500 000 appartenaient à 700 offices et sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;

- les administrations — essentiellement les collectivités locales — possédaient 422 000 logements dont 230 000 environ donnent lieu à un paiement de loyer.

- les sociétés autres qu'H.L.M. géraient un patrimoine de 1 250 000 logements, soit un patrimoine moyen de 14 logements par société. Leur patrimoine est localisé pour 42 % dans l'agglomération parisienne. Les sociétés d'assurance possédaient un parc d'environ 150 000 logements.

2) *Les bailleurs, personnes physiques :*

En 1979, on comptait environ 2 640 000 bailleurs personnes physiques qui possédaient 5 200 000 logements (1), ce qui correspond en moyenne à 2 logements par propriétaire.

La distribution des propriétaires selon la taille du patrimoine est la suivante :

1 seul logement	72,2
2 à 4 logements	21,0
5 à 9 logements	5,0
10 à 19 logements	1,3
20 logements et plus	0,5
ENSEMBLE	100

Entre 1973 et 1978, la part relative des ménages a baissé : alors qu'elle représentait 57 % de l'ensemble du parc locatif en 1973, elle ne s'élevait qu'à 52,5 % en 1978. On constate que les ménages ne sont propriétaires que d'un logement locatif récent sur 5. Ceci entraîne un vieillissement du parc des résidences principales locatives possédées par les ménages. Ce parc, en 1978, était estimé à 720 milliards de francs (y compris les logements des fermiers, des métayers et des ménages logés gratuitement).

Une étude de l'I.N.S.E.E. a permis de déterminer comment évoluait la détention du parc locatif privé.

(1) Ces chiffres ne sont pas comptabilisés de la même façon que ceux de l'enquête de 1978 (résidences secondaires, locaux loués gratuitement, logements vacants).

VALEUR DES RÉSIDENCES PRINCIPALES LOUÉES* SELON LA CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE DU PROPRIÉTAIRE

	Agriculteurs exploitants	Salariés agricoles	Professions indépendantes	Cadres supérieurs	Cadres moyens	Employés	Ouvriers	Inactifs	Ensemble
Valeur totale (en %) :									
1973	4,4	n.s.	25,7	6,3	5,7	5,0	3,2	49,7	100,0
1978	2,3	0,1	18,6	16,2	7,8	3,3	2,5	49,2	100,0

* A titre onéreux ou gratuit.

La concentration du patrimoine locatif est beaucoup plus accentuée que celle du parc des résidences principales occupées par leur propriétaire. Les membres des professions indépendantes, les cadres supérieurs et les inactifs en détiennent ensemble près de 85 %.

Une telle accumulation de patrimoine s'explique en grande partie par l'âge moyen élevé des membres de ces catégories. De 1973 à 1978, la part des inactifs est stable, celle des professions indépendantes en légère baisse, eu égard à la diminution de leurs effectifs. Quant aux cadres supérieurs et, à un moindre degré, aux cadres moyens, ils possèdent une part de l'immobilier de rapport beaucoup plus importante qu'en 1973. Doit-on en déduire que les cadres manifestent un intérêt à la fois récent et vif pour ce type de placement ? En réalité, il s'agit bien souvent d'un phénomène lié au développement de l'accession à la propriété : les cadres, surtout les cadres supérieurs, ont pu y accéder pour la seconde fois, voire plus, et le niveau de leurs ressources a pu leur permettre de conserver leur ancien logement pour le louer. D'autre part, la méthode utilisée tend peut-être à surestimer le patrimoine des investisseurs récents. Par contre, il semblerait que les progrès de l'accession chez les ouvriers et les employés soient compensés par un recul relatif dans le domaine de l'immobilier de rapport. Mais il faut, là aussi, revenir à la méthode d'estimation. Ces résultats sont entachés d'incertitudes d'autant plus lourdes qu'elles concernent des effectifs plus faibles : les agriculteurs et, justement, les employés et les ouvriers.

Le tableau ci-après confirme qu'une grande partie des propriétaires bailleurs appartiennent aux catégories qui ont des revenus élevés. Les loyers qu'ils percevaient représentent en moyenne 5 % de leur revenu global.

LE REVENU DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PARTICULIERS

Revenu global en Francs 1975	Ensemble des ménages	Propriétaires bailleurs
0 à 6 500	6,4	3,4
6 500 à 15 000	12,7	8,1
15 000 à 20 000	8,4	6,5
20 000 à 30 000	18,5	11,4
30 000 à 40 000	14,9	10,9
40 000 à 60 000	19,5	17,5
60 000 à 100 000	13,8	21,4
Plus de 100 000	5,9	20,7
Ensemble	100,0	100,0
Revenu global moyen	42 500	68 000

Le Centre de recherche économique sur l'épargne a publié en novembre 1981 une étude sur les biens immobiliers de rapport.

Il en ressort que les ménages qui accèdent à la propriété d'un tel bien ont les caractéristiques suivantes :

- un revenu supérieur de 50 % à celui des accédants à la propriété d'une résidence principale et égal à plus du double du revenu moyen des ménages français (respectivement 160 700 F, 107 300 F et 68 400 F) ;
- l'âge moyen des chefs de ménage (43,1 ans) est inférieur à celui de l'ensemble des chefs de ménages français (46,7 ans) et supérieur à celui des accédants à la propriété d'une résidence principale (36,6 ans) ;
- l'accédant réside surtout dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants (dans 58 % des cas contre 47 % pour l'ensemble des ménages français) ;
- dans l'immense majorité des cas, un seul logement est acquis ;

- l'acquisition de bien est surtout effectuée en région parisienne ou en région méditerranéenne ;
- les logements de rapport sont fréquemment acquis en immeubles collectifs (76 % des cas) et ils sont plus souvent de seconde main (66 %) que de première (43 %) ;
- la durée moyenne de l'endettement est pour les logements locatifs plus faible que pour les résidences principales (14,8 ans et 16,3 ans) ;
- les charges annuelles des accédants à un bien immobilier de rapport ne représentent que 18 % du revenu moyen (taux d'effort) alors qu'elles représentent 26 % du revenu moyen des accédants à la propriété d'une résidence principale.

En résumé, *il faut noter que la majorité du parc locatif appartient aux ménages. Les bailleurs privés ne possèdent en général qu'un très faible nombre de logements. Ils appartiennent aux catégories les plus favorisées de la population.* Toute réglementation des rapports bailleurs-locataires doit tenir compte de ces caractéristiques fondamentales.

D. — Les loyers

1) *Le niveau des loyers en octobre 1981.*

Selon l'enquête permanente sur les loyers et charges, le loyer mensuel moyen pour la France entière s'établit en octobre 1981 à 650 F pour une surface de 67 m² soit 9,76 F/m². Cette moyenne recouvre des résultats sensiblement différents si l'on considère, par exemple, le secteur de location et la localisation (voir tableau I en annexe).

On observe dans l'agglomération parisienne un loyer moyen de 831 F pour 57 m² (14,57 F/m²) contre 588 F pour 70 m² (8,43 F/m²) en province.

Suivant la catégorie de logement on passe de 919 F pour 68 m² (13,59 F/m²) dans le secteur libre construit après 1948, à 476 F pour 57 m² (8,37 F/m²) en logement soumis à la loi de 1948.

C'est dans les secteurs libres qu'on trouve le plus grand écart entre les loyers parisiens et ceux de la province. Pour les logements cons-

truits avant 1949 on passe de 495 F pour 69 m² en province (7,21 F/m²) à 1 076 F pour 51 m² (20,96 F/m²) en région parisienne.

Les logements H.L.M. et ceux soumis à la loi de 1948 sont moins sensibles à la localisation géographique.

L'ancienneté d'arrivée de l'occupant du logement influe fortement sur le montant du loyer.

C'est ainsi qu'on obtient pour la France entière un loyer moyen de 770 F (11,70 F/m²) pour les personnes entrées dans le logement après le 1^{er} octobre 1978 contre 650 F et 9,76 F/m² pour l'ensemble des locataires. Cet écart est plus important dans l'agglomération parisienne (1 050 F contre 831 F) et dans le secteur libre surtout celui construit avant 1949 (781 F contre 597 F). Cette date d'entrée joue peu sur les loyers H.L.M.

LOYERS (*) MENSUELS MOYENS PAR SECTEURS PARIS-PROVINCE

SECTEUR LOCATIF	SURFACE (m²)	LOYER (F/mois)	LOYER PAR M² (F/mois)
HLM conventionnées (**) TOTAL	72	719	9,94
HLM non conventionnées Agglomération parisienne	66	656	9,96
Province TOTAL	70 69	520 557	7,41 8,07
Loi de 48 Agglomération parisienne Province TOTAL	45 66 57	484 470 476	10,81 7,14 8,37
Avant 48 libre Agglomération parisienne Province TOTAL	51 69 66	1076 495 597	21,01 7,21 9,10
Après 48 libre Agglomération parisienne Province TOTAL	55 72 68	1149 841 919	20,96 11,68 13,59
Tous secteurs Agglomération parisienne Province TOTAL	57 70 67	831 588 650	14,57 8,43 9,76

(*) Il s'agit de loyers hors charges sauf si celles-ci sont incluses forfaitairement dans le loyer et ne peuvent en être dissociées.

(**) L'échantillon d'H.L.M. conventionnées, encore assez réduit, ne contient encore quasiment aucun P.L.A., ceux-ci n'étant apparu sur le marché que durant l'année 1981. Selon la Direction de la Construction, le loyer mensuel moyen de ces derniers s'élève à 1 073 F.

DISPERSION DES LOYERS MENSUELS PAR SECTEUR

Secteur	premier quartile (1)	troisième quartile (2)	Rapport 3^e quartile (3) 1^{er} quartile
H.L.M.	420 F	660 F	1,6
Loi de 1948	225 F	630 F	2,8
Avant 1948, libre	275 F	760 F	2,8
Après 1948, libre	630 F	1 120 F	1,8
Ensemble	390 F	810 F	2,1

(1) le loyer « premier quartile » c'est-à-dire le montant du loyer tel que seulement 25 % des logements considérés ont un loyer inférieur.

(2) le loyer « troisième quartile », c'est-à-dire le montant de loyer tel que seulement 25 % des logements considérés ont un loyer **supérieur**.

(3) le rapport 3^e / 1^{er} quartile qui est un indicateur de dispersion puisque plus les loyers sont dispersés, plus ce rapport est élevé.

On ne s'étonnera pas de rencontrer la plus grande dispersion dans le parc achevé avant 1948, qu'il soit ou non encore soumis à la loi de 1948, puisque ces logements présentent la plus grande diversité de situation, en taille et en confort.

Le montant moyen des **charges** tous secteurs confondus s'établit à 245 F (3,8 F/m²). Mais ce chiffre s'élève à 383 F si le logement bénéficie d'un chauffage central collectif (5,6 F/m²), à 409 F (6,1 F/m²) s'il y a chauffage collectif et ascenseur, contre seulement 65 F s'il n'y a ni chauffage collectif, ni ascenseur.

Il ne faut toutefois pas oublier que ces versements ne font pas toujours l'objet de quittances ou de relevés détaillés séparés. Les risques d'omission ne sont donc pas négligeables d'autant plus qu'il est fait quelque peu appel à la mémoire des ménages interrogés. On peut donc penser a priori que les montants fournis par l'enquête sont légèrement sous-estimés. Ceci devrait être toutefois moins sensible en secteur H.L.M.

CHARGES MENSUELLES SUIVANT LA PRESENCE D'UN ASCENSEUR OU DU CHAUFFAGE COLLECTIF

	Loyer		Charges		Charges/m2	
	Tous secteurs	HLM	Tous secteurs	HLM	Tous secteurs	HLM
Pas de chauffage central						
Sans ascenseur	228	407	56	64	1,0	1,0
Avec ascenseur	773	570	129	88	2,0	1,2
Ensemble	447	418	60	66	1,1	1,0
Avec chauffage central individuel						
Sans ascenseur	753	514	83	84	1,2	1,2
Avec ascenseur	969	649	175	148	2,4	2,1
Ensemble	779	526	94	89	1,3	1,3
Avec chauffage central collectif						
Sans ascenseur	609	541	357	350	5,2	5,1
Avec ascenseur	813	618	409	383	6,1	5,5
Ensemble	713	578	383	366	5,6	5,3
Total						
Sans ascenseur	579	514	182	241	2,8	3,5
Avec ascenseur	823	618	380	368	5,7	5,3
Ensemble	657	553	245	288	3,8	4,2

Les aides au logement permettent de diminuer le coût de l'habitat pour les ménages les plus défavorisés.

Entre le 1^{er} juillet 1980 et le 30 juin 1981, 1 500 000 allocations de logement familiales (A.L.F.) ont été versées à des locataires ; le montant moyen de l'allocation était de 381 F par mois, ce qui représenté une dépense totale de 5,7 milliards de francs. Durant la même période, 1 million d'allocations de logement sociales (A.L.S.) d'un montant moyen de 320 F par moi ont été distribuées ; cela a représenté 3,2 milliards de francs.

Au cours des trois premiers trimestres de 1981, environ 100 000 locataires ont reçu une aide personnalisée au logement, dont le montant moyen mensuel était de 523 F (coût total : 444 millions de francs).

Le gouvernement devrait proposer prochainement une modification de ces aides au logement.

2) L'évolution des loyers

Comme le montre le tableau ci-après, l'évolution des loyers entre 1974 et 1981 a été légèrement inférieure à celle de l'indice du coût de la construction ou de l'indice des prix.

	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 1975	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 1975	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 1976	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 1977	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 1978	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 1979	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 1980	Du 1 ^{er} janvier 1978 au 31 décembre 1980	Du 1 ^{er} janvier au 31 octobre 1981	1974 au 31 octobre 1981
H.L.M.	(Source : Enquête logement I.N.S.E.E.) (en moyenne : + 8,4 % par an)				(Source : Enquête trimestrielle sur les loyers I.N.S.E.E.) + 14,6 % + 13 % + 13,4 % + 46,8 %				+ 10,1 %	+ 123,5 %
Secteur libre :										
• Construit avant 1948	(en moyenne : + 12,2 % par an)				+ 9,9 %	+ 9,1 %	+ 9,4 %	+ 31,2 %	+ 6,7 %	+ 207,3 %
• Construit après 1948	(en moyenne : + 9,8 % par an)				+ 6,9 %	+ 12,0 %	+ 13,2 %	+ 35,6 %	+ 10,0 %	+ 116,7 %
Loi de 1948 : du 1 ^{er} juillet au 30 juin de l'année sui- vante (dispositions réglementaires suivant les catégories)	6,8 à 9 %	7,5 %	7 à 11 %	6,5 %	6,5 à 11 %	6,5 à 11 %	10 à 13 %	24,8 à 40,5 %		(de 1974 à 1980) + 63 % à + 95 %
Indice du coût de la construction I.N.S.E.E. 4^e trimestre/4^e trimes- tre NN - 1	+ 21 %	+ 7,3 %	+ 14 %	+ 8,2 %	+ 11,1 %	+ 9,8 %	+ 11,3 %	+ 35,8 %	+ 8,34 % (1)	+ 126,33 %
	(en moyenne : + 12,6 % par an)									
Indice des prix I.N.S.E.E. (décembre)	+ 15,2 %	+ 9,6 %	+ 9,9 %	+ 9 %	+ 9,7 %	+ 11,8 %	+ 13,6 %	+ 39,4 %	+ 12,3 %	+ 137,0 %
	(en moyenne : + 10,9 % par an)									

(1) 2^e trimestre/2^e trimestre.

Entre 1968 et 1981, le coût global du loyer a eu tendance à rester stable en francs constants, mais la proportion des charges dans cet ensemble est passée de 21 % en 1968 à 32 % en 1978. Cette tendance n'a fait que s'accroître depuis 1978, notamment avec l'incidence du deuxième choc pétrolier de 1979-1980 sur le coût du chauffage qui constitue le poste de dépenses le plus lourd; l'accroissement des charges salariales a aussi augmenté les dépenses d'entretien.

Il faut noter que depuis 1974, de nombreuses mesures autoritaires ont été prises pour limiter la hausse des loyers : l'article 57 de la loi de finances pour 1974, la loi n° 76-978 du 29 octobre 1976, la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977, la loi n° 79-17 du 3 janvier 1979, la loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981. Par ailleurs, les organisations de bailleurs et de locataires ont, à plusieurs reprises, signé des accords de modération de loyer.

On voit donc que les pouvoirs publics se sont toujours préoccupés de l'évolution des loyers. La France n'a que très rarement connu des périodes où la fixation des loyers était totalement libre.

La rentabilité de l'investissement locatif est assez faible : entre 2 et 4 % selon les estimations. Il faut cependant remarquer que l'investissement dans l'immobilier demeure toujours un placement attractif car, jusqu'à présent, il permet de conserver, voire d'accroître la valeur du capital.

Pour la période 1972-1973, le taux de rendement réel, en tenant compte, avant impôt, de l'augmentation de valeur du capital et de sa rémunération, s'établit ainsi : or : + 2,7 %, immobilier de rapport : + 3,5 %, obligations privées : + 0,9 %, titres publics à taux fixe : - 1,4 %, actions : - 2,3 %. Pour la moyenne des gens, l'or et la détention d'un patrimoine immobilier constituent les seuls moyens connus de préserver un patrimoine. De plus de nombreux avantages fiscaux sont accordés aux propriétaires.

E. — L'industrie du bâtiment

L'industrie du bâtiment occupe une place considérable dans notre économie. La valeur de sa production était supérieure à 300 milliards de francs en 1980 (total B.T.P.), soit plus que la production conjointe des industries mécaniques, aéronautiques, automobiles et de l'arme-

ment. Le chiffre d'affaires provenait à raison de 70 % du bâtiment (dont 36 % pour la construction de logements, 17 % pour les commandes d'entreprises, 7 % pour les marchés administratifs, 40 % en travaux d'entretien divers) et de 30 % des travaux publics. La valeur ajoutée de l'ensemble de ce secteur atteint 183 milliards de francs, soit 7,3 % du produit intérieur brut.

La diffusion sur l'ensemble du territoire des activités de la construction permet à ce secteur, qui compte plus de 300 000 entreprises, de contribuer de façon essentielle à la vitalité économique des régions. Dans certains départements, c'est même le principal secteur d'activité industrielle.

En 1979, la France était le second exportateur mondial dans le domaine du bâtiment et des travaux publics. En 1980, les travaux facturés à l'extérieur se sont élevés à près de 30 milliards de francs. Le B.T.P. est un des secteurs dont le contenu en importations directes et indirectes figure parmi les plus faibles de l'économie ; il correspond à 12 % du chiffre d'affaires, contre 23 % pour les biens de consommation et 31 % pour les biens d'équipement. Par ailleurs, les travaux d'économie d'énergie sont un des moyens importants pour réduire notre dépendance énergétique.

Les 300 000 entreprises du secteur du bâtiment et des travaux publics emploient plus de 1,8 million de personnes dont 1,5 million de salariés (8,3 % de la population salariée). La taille des entreprises est très variable : 140 000 n'occupent aucun salarié, 140 000 emploient de un à dix salariés et 3 000 entreprises occupent plus de 50 salariés et emploient 45 % de l'ensemble des salariés du secteur. L'amélioration de la productivité et la réduction du nombre de logements construits ont entraîné une diminution importante de l'emploi.

Le bâtiment peut être un excellent moyen pour lutter contre le chômage. On estime, en effet, que la construction d'un logement par an ou trois prestations de réhabilitation de logements par an, entraîne la création d'un emploi dans ce secteur, auquel s'ajoute un emploi induit dans les autres activités économiques, à cause des consommations intermédiaires.

Votre Commission a étudié le projet de loi en ayant toujours à l'esprit le souci de ne pas pénaliser cette industrie.

C'est notamment pourquoi elle insiste pour qu'une rigoureuse politique d'amélioration de l'habitat soit menée.

En ce qui concerne la construction neuve, le texte que nous examinons ne peut avoir qu'une faible influence.

Il faut tout d'abord remarquer que l'on connaît depuis plusieurs années un déclin du nombre de logements terminés :

1960 : 317 000	1971 : 476 000
1961 : 316 000	1972 : 546 000
1962 : 309 000	1973 : 500 000
1963 : 336 000	1974 : 500 000
1964 : 369 000	1975 : 514 000
1965 : 412 000	1976 : 449 000
1966 : 414 000	1977 : 451 000
1967 : 423 000	1978 : 445 000
1968 : 411 000	1979 : 404 000
1969 : 427 000	1980 : 378 000
1970 : 450 000	1981 : 380 000

L'investissement locatif privé n'a qu'une faible influence sur le nombre total des logements construits. On remarque en effet un déclin important de la promotion privée dans son ensemble : 135 000 logements en 1973, 85 000 en 1978.

Par ailleurs, la plupart des logements construits ces dernières années étaient destinés à l'accession à la propriété.

Enfin, le secteur public joue un rôle considérable dans la construction de logements locatifs neufs. Entre 1973 et 1978, les ménages n'ont acquis qu'un logement locatif récent sur cinq. Selon les estimations récentes du ministre de l'Urbanisme et du Logement, l'investissement locatif représente environ 40 000 logements par an, soit 10 % de la construction annuelle globale.

L'avenir de l'industrie du bâtiment dépendra donc plus du nombre de logements aidés qui seront construits et de la politique de l'amélioration de l'habitat entrepris par les propriétaires que de l'investissement locatif privé. Celui-ci jouera cependant un rôle non négligeable qu'il convient de préserver.

II. — LE CONTEXTE JURIDIQUE

Il est intéressant d'étudier le régime juridique actuel des rapports entre bailleurs et locataires tant en France qu'à l'étranger. Cela per-

met, en particulier, de relativiser la nouveauté de beaucoup de dispositions du projet de loi.

A. — Le régime juridique en France

Les logements locatifs sont soumis à des règles différentes selon les secteurs auxquels ils appartiennent.

La répartition en 1978 des logements locatifs (locataires d'un local loué vide) selon les secteurs est donnée ci-après :

PARC LOCATIF

	Ensemble		Emménagés récents		Dont occupants de logements neufs	
	(en 1 000)	Pourcentage	(en 1 000)	Pourcentage	(en 1 000)	Pourcentage
Loi de 1948.....	934	12,2	181	5,3	»	»
L o g e m e n t H.L.M.	2 481	32,4	1 111	32,5	344	64,7
Loyer libre avant 1948	2 329	30,4	1 017	29,8	»	»
Loyer libre après 1948	1 908	25,0	1 105	32,4	188	35,3
Ensemble ...	7 652	100	3 414	100	532	100

1. — La loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948

L'un des objectifs des auteurs de la loi de 1948 était d'aboutir progressivement à l'unicité et à la liberté de tout le marché locatif afin de remédier aux difficultés nées du blocage des loyers entre les deux guerres modiales (1).

La loi ne s'applique qu'aux logements construits avant 1948 et situés dans certaines communes de plus de 10 000 habitants (soit environ 3 000 communes). De plus, si le bailleur fait des travaux de mise

(1) Entre 1914 et 1948, l'indice des loyers est passé de 100 à 680 tandis que celui du prix de la vie évoluait de 100 à 13 020.

aux normes et conclut un bail de six ans, il retrouve sa liberté contractuelle. Aujourd'hui, il n'y a plus que 900 000 logements soumis à cette loi. Ils sont situés essentiellement en région parisienne.

La loi du 1^{er} septembre 1948 définit au profit du locataire un droit au maintien dans les lieux ; le bailleur a, dans certains cas, un droit de reprise.

Le loyer de ces logements est fixé « scientifiquement ». Il dépend de la « valeur locative » qui est le produit de la « surface corrigée » et du prix de base au mètre carré. Les loyers sont déterminés par voie réglementaire. L'article 38 de la loi définit les charges récupérables que le bailleur peut, en plus du loyer, exiger du locataire.

Depuis 1948, l'écart entre les loyers libres et les loyers taxés n'a fait que s'accroître ; les propriétaires des logements soumis à la loi de 1948 éprouvent toujours de grandes difficultés à effectuer un minimum d'entretien ou de réparation dans leurs immeubles.

2. — *Le secteur H.L.M.*

Les logements H.L.M. ne sont attribués qu'à des locataires bénéficiant d'un certain niveau de ressources. Il existe un droit au maintien dans les lieux.

La méthode de calcul des loyers H.L.M. non conventionnés se réfère à l'esprit de la loi du 1^{er} septembre 1948 qui a institué la notion de surface corrigée et tient compte, pour le calcul des loyers des logements anciens, de deux facteurs :

- le prix de revient des immeubles ;
- l'équipement des logements qui se traduit précisément par la surface corrigée : la « correction » apportée à la surface habitable permet ainsi de nuancer les loyers en fonction, d'une part, des éléments de confort (eau chaude, salle d'eau, ascenseur, chauffage central, etc.) et, d'autre part, de la situation de l'immeuble et de son entretien.

C'est l'arrêté du 14 octobre 1963, modifié par les arrêtés du 9 août 1968 et du 27 février 1979, qui a fixé les conditions dans lesquelles doivent être déterminés les loyers des différentes catégories d'H.L.M. (H.L.M., P.S.R., P.L.R., I.L.M., I.L.N.). Ce texte prévoit qu'une « fourchette » comportant un prix maximum au mètre carré de surface corrigée doit être établie, pour chacune des catégories de logements,

par référence au prix de revient théorique calculé compte tenu de la réglementation en vigueur au moment de la fixation des loyers (1).

Dans les limites de cette fourchette, le conseil d'administration de l'organisme d'H.L.M. fixe le prix au mètre carré qu'il est nécessaire d'appliquer aux logements de chaque catégorie pour permettre d'assurer l'équilibre de la gestion.

L'augmentation de ces loyers d'équilibre ne peut pas être supérieure à 10 % par semestre.

3. — *Le secteur conventionné*

La loi n° 77-1 du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide du logement a institué des conventions entre l'Etat et les bailleurs. A l'heure actuelle, 300 000 logements sont ainsi conventionnés.

Les rapports entre le bailleur et le locataire, ainsi que le loyer maximum et son évolution, sont définis par la convention. La durée du bail est de trois ans avec un renouvellement triennal. Les locataires bénéficient du droit au maintien dans les lieux pendant la durée de la convention (neuf ans) ou du prêt (34 ans au maximum pour les prêts locatifs aidés — P.L.A.).

4. — *Le secteur aidé du Crédit Foncier*

Ce secteur va progressivement disparaître car ils regroupent les logements qui ont été financés avec les anciennes aides à la pierre (Logecos, logements primés, I.L.M.).

Les rapports entre bailleurs et locataires sont soumis au droit commun. Il existe cependant pour chaque catégorie de logement un loyer plafond.

5. — *Le secteur libre*

La grande majorité (55 %) des logements locatifs n'est soumise à aucune règle particulière.

(1) Pour les logements « I.L.M. », seul un prix de base minimum est prévu, aucun plafond n'étant imposé aux organismes.

Les rapports entre bailleurs et locataires sont déterminés dans le bail par voie contractuelle. Le Code civil énumère un certain nombre de règles concernant le contrat de louage (articles 1713 et suivants). Les parties peuvent cependant déroger par voie contractuelle à la plupart de ces dispositions.

Le bail peut être écrit ou verbal (article 1714 du Code civil). Aucune règle n'existe concernant la durée du bail et les conditions de son renouvellement. Les deux parties peuvent résilier le contrat selon les modalités prévues dans le bail.

Les articles 1719 et suivants du Code civil énumèrent certaines obligations du bailleur (délivrer la chose louée en bon état de réparation de toutes espèces, entretenir la chose, effectuer les grosses réparations, assurer une jouissance paisible, etc.).

De même, le preneur a certaines obligations (articles 1728 et suivants, article 1754 du Code civil).

Cependant, les dispositions du Code civil sont très générales et elles peuvent être la source de conflits.

Le loyer est fixé librement et il dépend de la loi de l'offre et de la demande. La plupart des baux prévoit une indexation du loyer. A l'expiration du bail, ou lorsque le congé a été donné, le bailleur peut établir librement le nouveau loyer.

Dans les grandes agglomérations où la pénurie des logements locatifs est importante, les bailleurs ont parfois tendance à n'accorder que des baux à très courte durée (1 an) afin de pouvoir augmenter librement leurs loyers.

B. — Les évolutions récentes

Depuis la loi du 1^{er} septembre 1948, aucune grande réforme n'est intervenue pour tenter d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires.

En dehors des nombreuses lois de blocage des loyers, seules quelques dispositions très spécifiques sont intervenues dans ce domaine : sursis à l'exécution des ordonnances judiciaires d'expulsion (loi du 4

janvier 1980), délivrance de la quittance (loi du 29 décembre 1977), droit de préemption du locataire dans le cas d'une première vente par appartement après division de l'immeuble (loi du 31 décembre 1975 et loi du 4 janvier 1980), amélioration de l'habitat (loi du 12 juillet 1967), clauses d'indexation licites (ordonnance du 30 décembre 1958, loi du 9 juillet 1970 et loi du 29 décembre 1977).

Convaincu des difficultés qui existaient en ce domaine, le précédent gouvernement avait déposé, au mois de septembre 1980, un projet de loi relatif aux conditions de location des logements à usage exclusif d'habitation et aux rapports entre propriétaires et locataires ; ce projet n'a jamais été discuté. Beaucoup de ses dispositions sont reprises dans le texte que nous examinons aujourd'hui.

Si peu de réformes législatives ont été entreprises, ces dernières années, les rapports entre bailleurs et locataires ont cependant évolué ; le projet de loi de M. Quilliot ne revient, souvent, qu'à institutionnaliser des pratiques ou des accords existants.

La *Commission des clauses abusives*, instituée par la loi du 10 janvier 1978 sur la protection et l'information des consommateurs a adopté, le 4 février 1980, une recommandation relative aux baux d'habitation. Ces recommandations, qui n'avaient aucune valeur contraignante, sont reprises dans le projet de loi et deviendront ainsi obligatoires pour tous.

A partir de 1979, des *commissions départementales de conciliation* ont été mises en place. Elles étaient chargées de rechercher une solution amiable pour les conflits survenant à l'occasion du non-respect des accords de modération. Il semble que ces commissions n'ont eu à examiner que peu de cas ; cela est peut-être dû au fait que ce n'était que des instances de conciliation qui ne disposaient d'aucun pouvoir. Le projet de loi crée des commissions départementales du logement qui ont le même type de compétence. Afin d'éviter les mêmes difficultés que dans le passé, votre Commission vous proposera de doter ces organes de pouvoirs propres.

La nécessité de rapports collectifs entre les bailleurs et les locataires est apparue depuis près de 10 ans. Une *commission permanente pour l'étude des charges locatives et des rapports entre bailleurs, gestionnaires et usagers*, a été créée par arrêté du 13 mai 1974.

Les travaux de cette commission, présidée par M. Delmon, ont abouti à la signature de nombreux accords :

— accord de novembre 1973 relatif à l'utilisation par les gestionnaires de documents types, au contenu des obligations réciproques du bailleur et du preneur fixées par le Code civil, ainsi qu'au respect de prescriptions particulières concernant certaines clauses des contrats ;

— accord de septembre 1974 déterminant les charges récupérables dans le secteur non réglementé ;

— accord de décembre 1975 déterminant la nature des réparations locatives dans les parties privatives des locaux d'habitation ;

— accord de janvier 1976 posant le principe d'une représentation des locataires auprès des propriétaires et gestionnaires des ensembles d'habitation ;

— accord de décembre 1977 réduisant le délai-congé donné par le locataire en cas de licenciement pour motif économique ;

— accord de mars 1979 fixant les règles relatives au dépôt de garantie.

Les dispositions de ces accords, qui n'engageaient que les organismes signataires, deviendront - grâce au texte que nous examinons - obligatoires pour tous les propriétaires et tous les locataires.

Le projet institutionnalise le principe de ces accords collectifs de location. *La Commission Delmon a prouvé qu'il était possible et souhaitable d'instituer un dialogue entre les organismes de bailleurs et les organismes de locataires.* Il est heureux qu'après cette période d'expérimentation, la loi vienne consacrer cette pratique.

La commission nationale des rapports locatifs ne fera que prendre la succession de la Commission Delmon.

Des engagements de modération de hausse des loyers ont été conclus au sein de la Commission Delmon. Ces accords n'avaient cependant aucune force contraignante et certains propriétaires ne les respectaient pas.

Les accords de modération prévus par le projet de loi seront établis de la même façon, mais ils s'imposeront à tous les signataires.

On s'aperçoit que, si la législation n'a que peu évolué au cours des trente dernières années, les modalités concrètes des rapports entre bailleurs et locataires ont connu des changements importants.

Alors que le projet de loi a parfois été présenté comme bouleversant la situation actuelle, il ne revient en fait, sur beaucoup de points, qu'à institutionnaliser des pratiques ou des règles existantes et respectées par l'immense majorité des bailleurs et des locataires.

C. — Les exemples étrangers

L'étude des législations étrangères concernant les baux d'habitation est riche d'enseignement. On s'aperçoit dans de nombreux cas que la France n'a pas su adopter sa législation. Des dispositions, qui apparaissent novatrices aux Français, existent en fait depuis longtemps chez nos voisins.

1. — L'Italie

En juillet 1978, l'Italie s'est dotée d'une loi intitulée l'« Equo Canone » ou « loyer équitable » destinée à normaliser les loyers après 37 ans de blocage. L'objectif et les méthodes employées sont donc semblables à la loi du 1^{er} septembre 1948.

Un prix de référence au mètre carré est fixé chaque année par les pouvoirs publics. Ce prix « scientifique » est fonction de l'état de l'appartement, de l'immeuble, de la ville, etc.

Le loyer est calculé pour obtenir une rentabilité de 3,85 % à partir de ce prix de référence. L'indexation du loyer est limitée à 75 % du taux d'inflation.

Le dépôt de garantie ne peut dépasser trois mois de loyer. Il produit des intérêts qui sont versés au locataire.

Les baux sont conclus pour une durée minimale de quatre ans.

Le locataire a droit à un maintien dans les lieux mais le propriétaire peut récupérer son logement pour lui-même ou sa famille.

Cette loi, qui se fonde sur la notion de loyer scientifique, semble susciter de graves difficultés, en particulier dans les centres urbains. Le gouvernement envisage de la modifier.

2. — *La Belgique*

Les dispositions applicables aux baux d'habitation sont celles du Code civil. Le bailleur est obligé de justifier les charges locatives.

On peut noter que le bailleur ne peut refuser de renouveler le bail qu'en raison de trois motifs :

- le manquement grave du preneur à ses obligations ;
- l'occupation effective par le propriétaire ou sa famille ;
- la réalisation de travaux importants (coût supérieur à trois fois le loyer annuel).

L'occupation par le propriétaire doit se faire dans les trois mois et pour une durée minimum de deux ans. En cas de fausse allégation, le locataire a droit à une indemnité qui est égale au minimum à six mois de loyer.

Un projet de loi, tendant à accroître la protection et l'information du locataire, est en cours de discussion. Il prévoit, notamment, une durée minimale de neuf ans pour les baux d'habitation.

3. — *Le Québec*

Les relations entre bailleurs et locataires sont déterminées au Québec par la loi du 7 novembre 1979 instituant la Régie du logement.

Cette Régie connaît en première instance tous les litiges relatifs au montant des loyers et au renouvellement du bail. Elle est également chargée d'informer les locataires et les bailleurs sur leurs droits et leurs obligations et de faire des études sur la situation du logement.

Le bailleur doit, lors de la conclusion d'un bail, indiquer au nouveau locataire le loyer le plus bas payé au cours des douze mois précédents.

Dix jours avant le début de tous travaux, le bailleur doit informer le locataire.

En cas d'inexécution d'une obligation par le bailleur, le locataire peut demander l'autorisation au tribunal d'exécuter lui-même cette obligation en retenant sur le loyer les sommes ainsi dépensées.

Le locataire ne peut céder son bail ou sous-louer sans l'autorisation du bailleur.

En cas de décès du preneur, le bail est transférable au conjoint, concubin ou parent qui vivait depuis six mois avec le locataire.

Les baux sont prolongés automatiquement. Le bailleur peut reprendre possession de son logement pour s'y loger ou loger un de ses parents.

4. — *L'Espagne*

Les baux à loyers sont régis en Espagne, par la loi du 11 juin 1964. Il n'y a pas de durée minimum du bail mais il existe un maintien dans les lieux transmissible en cas du décès du locataire à ses descendants ou ascendants.

Les loyers sont fixés librement mais, depuis 1975, les augmentations sont fixées par décret à hauteur de 80 % de l'indice des prix de la consommation.

Le dépôt de garantie est obligatoire et s'élève à un mois de loyer.

Au mois de novembre 1981, une proposition de loi a été déposée au Congrès, tendant, selon l'exposé des motifs, à assurer une meilleure protection du locataire tout en suscitant la confiance des investisseurs privés. Ce texte prévoit, en particulier, une durée minimale de trois ans pour les contrats de location.

5. — *La République Fédérale d'Allemagne*

Les relations entre bailleurs et locataires, en République Fédérale d'Allemagne, sont régies par la loi de 1948 pour les logements à prix réglementé, la loi du 18 décembre 1974 pour la protection des locataires et la loi du 30 juillet 1980 pour les logements sociaux ainsi que par diverses dispositions du Code civil.

La liberté contractuelle régit les rapports entre les bailleurs et les locataires. La durée minimum du bail est réglée par le contrat. Le bail peut être résilié par les parties en observant les conditions prévues par le contrat.

Pour les logements construits avec l'aide de fonds publics, les loyers sont fixés par l'administration.

Pour le secteur libre, le loyer est déterminé par le contrat. En cas de litige sur l'augmentation des loyers dans le secteur libre, c'est au propriétaire de prouver que son loyer est justifié. Le loyer est considéré comme usuraire si le prix est supérieur à 10 à 20 % au loyer de comparaison établi par la commune. Si le bailleur est convaincu d'avoir demandé un loyer usuraire, il peut se voir demander une amende allant jusqu'à 50 000 D.M.

Le dépôt de garantie est de trois mois ; il produit intérêt au profit du locataire.

S'il n'existe pas de maintien dans les lieux, le juge peut fixer des délais allant jusqu'à un an pour quitter les lieux.

Il existe des associations nationales, régionales et locales de propriétaires et de locataires. Les associations nationales sont consultées par le gouvernement en cas de nouvelle législation ; elles établissent aussi un contrat modèle de location.

Une modification de réglementation est envisagée par les pouvoirs publics ; aucun projet n'a cependant été déposé devant le Parlement.

6. — *La Confédération helvétique*

Un arrêté fédéral du 3 Juin 1972, complété par une ordonnance du 10 juillet 1972, a institué en Suisse des mesures contre les abus dans le secteur locatif. Cet arrêté est applicable au contrat de location dans les communes où sévit la pénurie de logements. C'est le Conseil fédéral qui, à l'aide de quelques critères et après consultation des associations de locataires et de bailleurs, désigne les communes où la loi s'applique.

Le dépôt de garantie ne peut dépasser trois mois de loyer. Il porte intérêt au profit du locataire. Le bailleur doit présenter au locataire les pièces justificatives des charges locatives.

L'indexation des loyers n'est possible que pour les baux qui ont une durée supérieure à 5 ans. L'augmentation du loyer ne doit pas dépasser 80 % de la hausse de l'indice des prix.

Il existe des commissions de conciliation au sein desquelles sont représentées de façon paritaire des associations de bailleurs et de locataires. Ces commissions sont chargées de tenter une conciliation sur les litiges intervenant à propos des loyers. La procédure est gratuite. Si aucune entente n'intervient, la majoration du loyer est impossible. Le bailleur peut, cependant, porter le litige devant l'autorité judiciaire compétente dans les 30 jours qui suivent l'échec de la conciliation.

*
* *

L'étude de ces différents pays montre que toutes les législations européennes, à quelques nuances près, vont dans le sens d'une protection accrue des locataires et de l'établissement de rapports nouveaux entre propriétaires et locataires.

Une tendance générale à l'augmentation des droits accordés aux locataires et à la diminution sensible des pouvoirs des propriétaires est perceptible.

Des changements de plus en plus importants se traduisent au niveau de la durée des baux, de la fixation des loyers du « secteur libre », de l'étendue des droits accordés aux locataires et de la limitation de la possibilité de résiliation des baux par le propriétaire. Le législateur a tendance à freiner les hausses de loyers du secteur libre. S'il n'est plus question de revenir à des mesures arbitraires de blocage des loyers, les hausses admises ne peuvent désormais dépasser un certain seuil calculé soit en fonction de l'indice des prix à la consommation, comme en Autriche, en Allemagne, en Belgique ou en Italie, soit de la valeur locative ou fiscale, comme en Grande-Bretagne.

La durée minimal des baux d'habitation s'allonge : 4 ans en Italie, 1 à 5 ans en Angleterre, 9 ans en Belgique.

On voit donc que le projet de loi que nous étudions s'inscrit dans un mouvement général que connaît toute l'Europe.

III. — LES GRANDES LIGNES DU PROJET DE LOI

Lorsque le Gouvernement a déposé ce projet de loi sur le Bureau de l'Assemblée nationale, de vives réactions se sont manifestées. Au

cours des très nombreuses auditions qu'il a effectuées, votre rapporteur a pu constater, avec satisfaction, que le texte modifié par l'Assemblée nationale soulève beaucoup moins d'oppositions.

Votre rapporteur a étudié ce texte en ayant toujours à l'esprit les préoccupations suivantes : améliorer les rapports entre bailleurs et locataires et freiner la hausse du prix des logements, sans faire peser les charges administratives trop lourdes sur les propriétaires, ni ralentir l'activité de l'industrie du bâtiment.

L'examen détaillé du projet de loi adopté par l'Assemblée nationale est fait de manière très précise et détaillée dans le rapport de la commission des Lois. Votre rapporteur tient cependant à rappeler sommairement les grandes lignes de ce texte et les principales modifications qui y ont été apportées par votre commission.

TITRE PREMIER

Les principes généraux

Le titre premier du projet de loi réaffirme solennellement la notion de droit à l'habitat. Votre commission a tenu à préciser le contenu et les limites exactes de ce droit. L'article 2 détermine le champ d'application de la loi. Celle-ci s'appliquera à toutes les locations à usage d'habitation, sauf des cas très spécifiques. Il faut noter qu'un autre article du projet de loi précise que certaines dispositions de la législation, concernant les H.L.M. et les logements conventionnés, demeurent en vigueur dans la mesure où elles sont plus favorables aux locataires.

TITRE II

La clarification des rapports entre locataires et bailleurs

Le titre II tend à définir de manière précise les modalités juridiques des rapports entre bailleurs et locataires. Ce titre s'inspire en

grande partie des accords Delmon. Les stipulations du contrat de location sont énumérées avec précision. Les obligations du locataire et du bailleur sont décrites et les modalités du dépôt de garantie et de l'établissement des lieux sont fixées.

Enfin, ce titre détermine la durée des baux. Le projet initial du Gouvernement prévoyait que tous les contrats de location avaient une durée de six ans. Afin de tenir compte de la particularité des petits propriétaires privés, l'Assemblée nationale a modifié ce principe. Si les bailleurs personnes morales ne peuvent établir que des contrats d'une durée de 6 ans, les bailleurs personnes physiques ont la possibilité de proposer des baux d'une durée de trois ans. Le renouvellement des contrats se fait automatiquement, par tacite reconduction. Il est possible de donner congé à la fin du bail pour vendre le logement. De plus, les personnes physiques peuvent résilier le contrat de location pour l'habiter elles-mêmes.

Votre rapporteur a apporté de nombreuses modifications à ce titre. Son objectif a été de clarifier au maximum les rapports entre bailleurs et locataires et de simplifier les formalités prescrites. En ce qui concerne la durée des baux, il a précisé les modalités de reprise pour les personnes physiques. A l'issue d'une période de trois ans, celles-ci pourront, chaque année, résilier le contrat afin d'habiter le logement ou le vendre. Il sera cependant possible de renoncer volontairement et de manière expresse à ce droit. On peut supposer que dans ce cas le bailleur réclamera un loyer légèrement majoré.

Votre commission a également posé le principe d'une protection accrue des personnes âgées.

En conclusion, on peut remarquer que *les dispositions de ce titre ne reviennent qu'à donner une valeur législative à des pratiques qu'observeraient la très grande majorité des propriétaires.*

TITRE III

L'organisation des rapports collectifs de location

Le titre III du projet de loi est celui qui peut apparaître comme le plus novateur. Il organise, en effet, les rapports collectifs de location entre les bailleurs et les locataires.

L'objectif du gouvernement est simple ; il s'agit de donner aux locataires un moyen d'expression et d'information et non pas de cogestion comme il a été parfois affirmé, pour influencer le cadre dans lequel ils vivent. Cela correspond à l'objectif général, que l'on retrouve également dans le projet de loi de décentralisation, de donner à nos concitoyens le plus de pouvoirs possible et au niveau le plus proche d'eux. Plutôt que d'élaborer des lois excessivement compliquées, tatillonnes et parfois inefficaces, il est *préférable de confier aux locataires et aux bailleurs le soin de définir les règles qui régiront leurs rapports.*

Votre rapporteur approuve cet objectif et s'est efforcé d'enrichir et de faciliter le futur dialogue entre les propriétaires et les locataires.

Le projet de loi prévoit que quatre types d'accords pourront être passés :

— l'accord d'immeuble destiné à résoudre les problèmes tout à fait concrets ;

— l'accord concernant l'ensemble du patrimoine des bailleurs. Cela sera, par exemple, la définition des règles qui régiront les rapports entre les offices d'H.L.M. et tous leurs locataires ;

— l'accord départemental qui pourra déterminer des dispositions particulières tenant compte des spécificités régionales ;

— l'accord national qui est destiné à établir les grands principes.

Dans chaque département, les locataires pourront désigner des représentants que les bailleurs seront obligés de reconnaître.

Votre Commission a apporté plusieurs modifications à ce titre. En premier lieu, elle s'est efforcée d'enrichir le plus possible le dialogue entre les bailleurs et les locataires. En outre, elle a précisé que ces accords s'appliquent à l'ensemble du patrimoine des bailleurs, sauf si l'accord prévoit des dispositions particulières en sens contraire.

Elle a donné le droit à la majorité des associations de locataires de s'opposer à l'application d'un accord. Il n'a pas semblé souhaitable, en effet, qu'un accord soit appliqué s'il rencontre l'hostilité de la plupart des locataires.

Votre commission a maintenu la hiérarchie des accords prévus par le gouvernement. Elle pense que ce sont les accords les plus proches des locataires qui doivent s'appliquer, même si d'autres accords ont été conclus à un niveau supérieur. On se rend compte ainsi que ces accords

sont destinés à résoudre d'une manière tout à fait concrète les problèmes quotidiens des locataires et des bailleurs en dehors de toute règle élaborée au niveau national. *La résolution concrète des problèmes quotidiens doit l'emporter sur la définition abstraite de règles générales.*

Cependant, les accords pourront prévoir des dispositions permettant d'appliquer des accords conclus à un niveau supérieur.

Votre commission a accepté qu'une protection spéciale soit accordée aux représentants des locataires. Il ne faut pas, cependant, que cette disposition entraîne des abus. C'est pourquoi elle vous propose de limiter le nombre des représentants et de transformer la commission départementale du logement en une juridiction équivalente à celle des tribunaux des baux ruraux. Cet échevinage devrait permettre de résoudre rapidement les problèmes qui se poseront.

Votre commission a souhaité que les gestionnaires soient présents dans tous les lieux de concertation entre les bailleurs et les locataires car ce sont eux qui mettront concrètement en application les règles élaborées. Cependant, seuls les locataires et les bailleurs pourront prendre la décision.

TITRE IV

Les loyers

Le titre IV instaure de nouvelles règles en ce qui concerne la fixation des loyers. Des accords de modération des loyers seront conclus chaque année au sein des secteurs locatifs afin de déterminer la hausse que l'on pourra pratiquer lors du renouvellement de la conclusion des contrats. A défaut de tels accords, le gouvernement pourra fixer ce taux d'évolution par décret.

Le texte donne également au gouvernement la possibilité de fixer l'évolution de tous les loyers en cas de circonstances économiques graves.

La principale difficulté posée par ce titre concerne les logements vacants.

Le texte prévoit que la fixation des loyers de ces logements seront compris dans les accords de modération, sauf s'ils n'ont pas fait l'objet d'un contrat de location depuis plus de deux ans.

Votre rapporteur comprend le souhait du gouvernement d'intégrer les logements vacants dans les accords de modération. En effet, l'expérience passée montre que la hausse des loyers de ces logements est particulièrement vive. Il est donc nécessaire de les contrôler si l'on veut véritablement lutter contre le renchérissement du coût de l'habitat.

Cependant, votre commission estime également qu'il ne faut pas pénaliser les propriétaires et qu'il faut, par tous les moyens, encourager les travaux d'amélioration de l'habitat.

C'est pourquoi plusieurs amendements tendent à accorder une liberté dans la fixation des loyers de certains logements vacants : le bailleur pourra fixer librement son loyer lorsque son logement aura été vacant depuis plus d'un an. Cette limite paraît suffisante pour éviter un dérapage des prix car la pénalisation que subit alors le propriétaire, en ne percevant pas ses termes, doit suffire à l'empêcher de laisser volontairement son logement vacant dans le seul but de pouvoir augmenter librement ses loyers.

Par ailleurs, les travaux d'amélioration de l'habitat et d'économie d'énergie pourront être pris en compte dans la fixation des loyers.

TITRE V

De l'amélioration des logements

Le titre V, ainsi que les articles 55, 55 bis et 55 ter du projet de loi concernent l'amélioration de l'habitat.

Le gouvernement propose un système de contrat entre le bailleur et l'Etat pour définir les modalités d'amélioration de l'habitat.

La commission a trouvé que le mécanisme mis ainsi en place était un peu compliqué. C'est pourquoi elle vous proposera des modifica-

tions afin d'éviter que ces nouvelles procédures n'aient pour effet de bloquer l'amélioration de l'habitat.

TITRE VI ET SUIVANTS

A partir du titre VI, le projet de loi contient différentes dispositions plus techniques qui seront décrites lors de l'examen des articles.

*
* * *

Votre commission des Affaires économiques et du Plan a accepté les grandes lignes du projet de loi.

Elle y a cependant apporté de nombreuses modifications afin d'éviter tout excès.

Si la protection du locataire est nécessaire, il ne faut pas pour autant multiplier les procédures et les lourdeurs administratives ou juridiques.

Votre commission s'est toujours efforcée de trouver des solutions pratiques correspondant aux problèmes qui se poseront concrètement. Les amendements qu'elle vous proposera sont toujours à mi-chemin entre les positions extrêmes et c'est pourquoi elle espère que chaque partie en reconnaîtra la justesse.

DEUXIÈME PARTIE
EXAMEN DES ARTICLES

TITRE PREMIER

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Article premier

Le droit à l'habitat

L'article premier du projet de loi pose le principe général que toute personne doit pouvoir choisir son mode d'habitation ainsi que sa localisation. Cet article rappelle qu'un secteur locatif important est nécessaire pour que ce droit puisse s'exercer. Il établira également que les droits et les obligations des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés.

Cet article est particulièrement important car il énumère la philosophie générale du projet de loi : droit à l'habitat et équilibre des relations entre les bailleurs et les locataires.

Votre rapporteur a voulu apporter quelques modifications formelles et de fond à ce texte. Dans un premier paragraphe, il a voulu poser le principe du droit à l'habitat. Le deuxième paragraphe énumère les moyens par lesquels ce droit peut réellement s'exercer : existence d'un secteur locatif public et privé important ; maintien d'un secteur à l'accession à la propriété ; poursuite de l'amélioration de l'habitat.

La Commission a également adopté un amendement présenté par M. Pierre Ceccaldi-Pavard, tendant à préciser que le droit à l'habitat ne saurait porter atteinte au droit de propriété tel qu'il est reconnu par la Constitution.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.

Art. 2

Champ d'application de la loi

L'article 2 du projet de loi détermine le champ d'application de la loi. Les dispositions de la loi sont d'ordre public et elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation et à usage mixte professionnel et d'habitation ainsi qu'aux garages, et locaux loués accessoirement au local principal. La loi ne s'applique pas : aux locaux meublés, aux locations à caractère saisonnier, aux logements de fonction, aux logements-foyers et aux locations à des étudiants de chambres faisant partie intégrante du logement.

Le champ d'application de la loi est également déterminé par l'article 54 du projet de loi qui prévoit que certaines dispositions du projet de loi ne s'appliquent pas aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux logements régis par la loi de 1948 et aux logements conventionnés.

Votre rapporteur a longuement étudié cet article et y a apporté plusieurs modifications.

En premier lieu, il considère qu'il est inutile de soumettre à la loi les garages et locaux loués accessoirement. Cette obligation entraînera des formalités administratives lourdes sans nécessité réelle. Il faut noter que les garages et locaux accessoires sont concernés par le titre IV du projet de loi qui fixe les modalités d'évolution des loyers. Cette précision est suffisante.

Votre rapporteur s'est demandé si la non-application du champ de la loi aux locaux dont le bailleur exerce la profession de loueur en meublé ne risque pas de conduire à certains abus. Après examen, il s'est rendu compte qu'il n'était pas possible pour un bailleur privé de transformer son logement en meublé afin d'éviter d'être soumis aux dispositions de la loi.

Il a également voulu que la loi ne s'applique pas aux logements d'agrément, quelle que soit la durée de location de ceux-ci. Le projet de loi prévoit que les locations à caractère saisonnier ne rentrent pas dans le champ d'application de la loi mais il n'avait pas prévu le cas des résidences secondaires louées annuellement.

Votre rapporteur avait, dans un premier temps, souhaité intégrer les logements-foyers à la présente loi. Il considère en effet comme primordial que les habitants de ces logements soient considérés comme des locataires et bénéficient des protections de la loi.

Cependant, devant la complexité de la tâche, due au régime tout à fait particulier de ces logements, il a finalement estimé préférable de renvoyer ce délicat problème à une loi ultérieure. Il invite cependant le Gouvernement à déposer ce texte le plus rapidement possible car de nombreuses difficultés apparaissent dans ce secteur.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission vous propose d'adopter cet article.

Titre II

Du contrat de location

Le titre II du projet de loi énumère la forme, le contenu, la durée et les modes de résiliation du contrat de location. Il contient également des dispositions concernant la cession du bail et les différentes obligations du locataire et du bailleur.

Il détermine les modalités de résiliation de plein droit pour défaut de paiement des loyers.

Enfin, il énumère un certain nombre de clauses interdites.

Ce titre reprend de nombreuses dispositions contenues dans l'accord signé en novembre 1973 entre les représentants des organismes propriétaires et gestionnaires et les représentants des locataires et usagers membres de la commission technique nationale (accords Delmon).

En septembre 1980, le Gouvernement avait déposé à l'Assemblée nationale un projet de loi relatif aux conditions de location des logements à usage exclusif d'habitation et aux rapports entre propriétaires et locataires (Assemblée nationale, n° 1932, 6^e législature) qui tendait également à donner une valeur législative aux accords signés entre les organisations de propriétaires et de locataires.

Votre rapporteur a examiné ce titre en ayant toujours à l'esprit le souci de donner l'information la plus large possible sur la nature du contrat sans, cependant, imposer des contraintes difficilement supportables pour les bailleurs. *Il a également cherché à établir un équilibre entre les droits et les obligations des locataires et des propriétaires.*

Art. 3

Le contenu du contrat de location

L'article 3 énumère les principes qui doivent régner lors de l'établissement du contrat de location ainsi que le contenu de celui-ci. Le texte pose le principe que le bail doit être rédigé par écrit alors qu'actuellement, l'article 1714 du Code civil dispose : « on peut louer par écrit ou verbalement ». La rédaction d'un écrit permettra très certainement d'éviter de nombreuses difficultés ; il clarifiera les rapports entre les bailleurs et les locataires.

S'inspirant de l'accord passé, en novembre 1973, entre les représentants des organismes propriétaires et gestionnaires et les représentants des locataires et usagers, l'article 3 énumère certaines clauses qui devront obligatoirement figurer au contrat :

- description des locaux et des équipements, tant privatifs que communs ;
- montant et conditions de paiement du loyer ;
- date d'effet du contrat ;
- les modes de révision des loyers et le montant du dépôt de garantie, lorsque cela est prévu.

Par ailleurs, différentes annexes doivent être jointes au contrat :

- l'état des lieux établi lors de la sortie du locataire précédent ainsi que celui établi lors de la remise des clés au nouveau locataire ;
- les extraits du règlement de copropriété ;
- le contrat d'amélioration prévu à l'article 40.

Le texte précise que seul le locataire peut se prévaloir de la violation des dispositions de cet article.

Afin d'assurer une parfaite information du locataire et une bonne protection de celui-ci, sans pour autant créer des mécanismes administratifs trop lourds, votre rapporteur a apporté de nombreux amendements à cet article.

En premier lieu, il a pensé qu'à l'avenir, et grâce au développement des associations de locataires, ce ne sera plus toujours le propriétaire qui proposera un contrat de location. Des contrats types pourront être mis à la disposition des preneurs. Il vous propose donc de rectifier le projet de loi afin de tenir compte de cette évolution probable. C'est pourquoi il précise que c'est chaque partie au contrat qui devra disposer d'un exemplaire.

La deuxième phrase de l'article peut sembler contradictoire avec l'obligation qui est faite, par ailleurs, de rédiger un contrat par écrit. C'est pourquoi votre rapporteur vous propose de reprendre l'idée qui devait être contenue dans l'amendement adopté par l'Assemblée nationale, en disant que chaque partie pourra à tout moment, demander l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions de cet article.

Votre rapporteur a estimé qu'il était nécessaire de préciser, dans le contrat, la durée de celui-ci ainsi que la date à partir de laquelle le bailleur aura la possibilité de résilier le contrat en vertu de droit de reprise (Art. 6 bis) ou pour vendre son logement (Art. 6 ter). Cette précision permettra au locataire de savoir pendant combien de temps il est assuré de rester dans les lieux. Il est à craindre que, si ces stipulations n'existaient pas, de nombreux locataires ne croient pouvoir rester 3 ou 6 ans dans leur logement ; or, ce n'est pas le cas.

En outre, il a semblé logique à votre Commission que les droits de reprise pour la vente ou pour habiter soi-même le local soient clairement prévus dans les contrats en indiquant les dates à partir desquelles ces droits pourront s'exercer. Votre Commission pense éviter de nombreuses erreurs d'interprétation. Le propriétaire devra expressément dire s'il renonce à ce droit ou pas. Cette formulation semble meilleure que celle du Gouvernement qui posait le principe inverse : le propriétaire ne bénéficiait du droit de reprise que s'il l'avait mentionné dans le contrat. Ce dernier système risquait d'être néfaste aux petits propriétaires mal informés. La rédaction proposée par la Commission évitera toute ambiguïté.

Il a paru également nécessaire que l'accord collectif régissant l'immeuble (Art. 19) soit annexé au contrat car c'est un élément important d'information pour le locataire.

L'obligation d'annexer au contrat l'état des lieux du précédent locataire, ainsi que la dernière quittance de celui-ci, peut soulever de nombreuses difficultés. En effet, dans la rédaction actuelle du texte, il ne serait pas possible de signer un contrat tant que les différents états des lieux n'auraient pas été établis. Or, il peut se produire de nombreux cas où le contrat est signé alors que le locataire précédent habite encore son logement, ce qui rend bien évidemment impossible l'établissement de l'état des lieux prévu à la sortie du locataire. C'est pourquoi il est souhaitable de préciser que les états des lieux seront annexés au contrat lorsqu'ils seront établis ; cela permettra de conserver la souplesse actuelle en ce qui concerne la date de

signature du contrat par rapport à la prise de possession du logement.

La remise de la dernière quittance du précédent locataire peut susciter de nombreux problèmes. Cela impose en particulier aux bailleurs de conserver systématiquement le double des quittances qu'ils adressent à leurs locataires. Afin d'éviter cette surcharge de travail, il a semblé préférable de prévoir que le montant de la dernière quittance soit inscrit dans l'état des lieux établi au moment de la sortie du locataire précédent.

Enfin, outre quelques modifications formelles, la Commission estime que le dernier alinéa de l'article, qui prévoit que le locataire peut, seul, se prévaloir de la violation des dispositions ci-dessus, est contraire à l'équilibre entre les bailleurs et les locataires. En effet, il est probable que dans un avenir proche, les locataires pourront, eux aussi, présenter au propriétaire un contrat type. Il faut donc prévoir que les deux parties pourront se prévaloir de la violation dudit article, ce qui est le cas actuellement. Évidemment, si le contrat proposé par le propriétaire était erroné, celui-ci ne pourrait pas s'en prévaloir. Le droit commun actuel permet déjà d'assurer une protection du locataire contre les intentions frauduleuses du propriétaire.

Ainsi, par ces aménagements, votre rapporteur pense maintenir et développer l'information complète dont a besoin le locataire, tout en simplifiant l'établissement de ces différentes formalités pour le bailleur.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.

Art. 4

Durée du contrat de location

A l'heure actuelle, le Code civil ne fixe aucune durée minimale au contrat de location des immeubles d'habitation. Afin de remédier à certains abus, le projet de loi du Gouvernement prévoyait une durée minimale de six ans.

L'Assemblée nationale a établi « un bail à deux vitesses ». La règle est que les contrats de location sont établis pour six ans ;

cependant, les personnes physiques peuvent conclure des baux d'une durée de trois ans, à condition de renoncer au droit de reprise.

Votre Commission a estimé satisfaisant le nouvel équilibre trouvé par les Députés. Cela permet, en effet, de concilier la nécessaire stabilité des locataires, sans pour autant imposer aux petits propriétaires des durées de location trop longues.

Pour votre rapporteur, il n'est pas souhaitable de trop figer les choses. C'est pourquoi il vous propose que les durées prévues dans cet article ne soient que des durées minimales. Si les parties souhaitent aller au-delà des obligations légales, il faut leur en laisser la liberté.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.

Art. 5 et 5 bis

Le congé donné par le locataire

Le texte initial du Gouvernement prévoyait que le locataire pouvait donner congé à tout moment, sauf pendant la première année de location où il devait motiver sa décision par des raisons familiales, professionnelles ou de santé.

L'Assemblée nationale a assez profondément modifié les conditions du congé afin de respecter un équilibre entre les bailleurs et les locataires.

Le texte qui nous est transmis impose au locataire une durée d'habitation de six ans ou de trois ans ; seules des raisons familiales, professionnelles ou de santé peuvent lui permettre de résilier son bail. Votre Commission estime que cette adjonction de l'Assemblée nationale n'est pas satisfaisante. En effet, cela ne conduit qu'à un faux équilibre et il est à craindre que les locataires fassent systématiquement appel à ces raisons lorsqu'ils souhaiteront quitter le logement.

Il semble plus réaliste de ne pas obliger le locataire à motiver les causes de son départ sauf pendant la première année de location. Il est évident que, quels que soient les textes, le propriétaire ne

pourra pas obliger un locataire à demeurer dans son logement. Il ne faut pas créer des obligations juridiques qui seront fréquemment violées et qui seront sources de nombreux conflits.

C'est pourquoi votre rapporteur vous propose de revenir au texte initial du Gouvernement qui, d'ailleurs, était lui-même issu des accords Delmon de novembre 1973.

Votre Commission vous propose d'adopter l'article 5 ainsi modifié et de supprimer en conséquence l'article 5 bis.

Art. 6

Le renouvellement du contrat de location

L'article 1737 du Code civil dispose : « 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. »

Le projet de loi adopté par l'Assemblée nationale tend à imposer un renouvellement systématique du contrat de location. Le locataire pourra toujours notifier, sans avoir besoin de motiver sa décision, sa volonté de ne pas renouveler le contrat. Le propriétaire ne pourra fonder son intention de ne pas reconduire le bail que sur trois motifs :

- son intention de reprendre le logement pour y habiter lui-même ou y loger ses ascendants ou descendants ainsi que ceux de son conjoint ;
- la reprise pour vendre le logement ;
- un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire des obligations prévues à l'article 9.

Le texte prévoit enfin que le congé doit être motivé et que le locataire peut, pendant les périodes de renouvellement, donner congé pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé.

Votre rapporteur a apporté plusieurs modifications de clarification et de coordination à cet article.

En premier lieu, il a posé le principe que tous les renouvellements s'effectueraient pour une durée minimale de trois ans. Le texte adopté par l'Assemblée nationale contenait des dispositions divergentes sur ce point de vue.

Il a semblé plus clair de fixer une durée minimale unique pour tous les renouvellements. Bien évidemment, les parties pourront toujours, si elles le décident, renouveler le bail pour une durée supérieure à trois ans.

Au deuxième paragraphe, votre rapporteur a apporté des modifications formelles tendant à mieux faire apparaître les trois raisons pour lesquelles le bailleur peut ne pas renouveler le contrat de location. L'obligation de motiver le congé a été supprimée à cet article car toutes les dispositions concernant le congé ont été regroupées à l'article 8.

Il était également nécessaire de prévoir, lors du renouvellement, la possibilité de modifier les conditions dans lesquelles le droit de reprise peut s'appliquer.

Enfin, conformément aux dispositions prises à l'article 5, qui n'imposaient au locataire de motiver son congé que lors de la première année de la location, votre rapporteur vous demande de supprimer le dernier alinéa de l'article 6. Celui-ci prévoit, en effet, que le locataire ne peut donner congé lors des périodes de renouvellement que pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission vous demande d'adopter cet article.

Art. 6 bis

Le droit de reprise

L'article 6 bis détermine les cas où le bailleur peut reprendre son logement pour y habiter lui-même ou y loger ses parents.

Le texte adopté par l'Assemblée nationale précise que ces dispositions ne peuvent être mises en vigueur que par les bailleurs personnes physiques, y compris lorsque celles-ci sont membres d'une société de construction ou d'acquisition de l'immeuble en vue de leur division par fractions. Il en est de même pour les bailleurs en indivision ou en sociétés civiles constituées entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Ce droit de reprise peut s'effectuer lors du renouvellement du contrat. En outre, lorsque le bail a été conclu pour une durée de six ans, le bailleur peut exercer ce droit à chaque date anniversaire du contrat.

Afin d'éviter d'éventuels abus, les Députés ont prévu que le bénéficiaire du droit de reprise devait occuper le logement dans un délai de 6 mois à l'expiration du délai de congé et pour une durée qui ne pouvait pas être inférieure à deux ans.

Votre Commission a apporté plusieurs modifications à cet article.

En premier lieu, elle a souhaité que le droit de reprise puisse s'exercer toutes les années à la date anniversaire du contrat à partir du deuxième contrat de location. Toutefois, si le bail a été conclu pour une durée de 6 ans, le propriétaire pourra reprendre son logement dès la première année. L'objet des amendements qu'elle vous propose aux premier et troisième alinéas est donc *d'attribuer systématiquement au propriétaire un droit de reprise à partir de la troisième année de la location*. Cela permettra de rendre le mécanisme plus compréhensible pour tout le monde. Les parties en cause sauront qu'en tout état de cause, le droit de reprise pourra s'appliquer au bout de trois ans à partir de l'entrée dans les lieux du locataire.

Il est certain que certaines fraudes pourraient exister en ce qui concerne ce droit de reprise. Il faut cependant noter qu'un double contrôle existe. En premier lieu, l'article 47 prévoit, en cas de fraude à cet article, une amende de 1 000 à 50 000 F et une indemnité au locataire qui ne pourra pas être inférieure à une année de loyer. En outre, l'article que nous examinons prévoit que le bénéficiaire du droit de reprise doit occuper le logement dans un délai de 6 mois et pour une durée qui ne peut être inférieure à deux ans.

La Commission des lois de l'Assemblée nationale avait demandé la suppression de cette dernière disposition.

Votre Commission vous propose de revenir au texte initial de l'amendement proposé par le Gouvernement et d'imposer un délai d'habitation minimum d'une année. Cette durée devrait permettre d'éviter les fraudes sans pour autant créer des rigidités trop importantes.

Sur proposition de M. Pierre Ceccaldi-Pavard, votre Commission a également adopté un amendement tendant à permettre aux ayants droit d'un bailleur décédé d'introduire dans le contrat de location le droit de résiliation prévu à cet article.

Ainsi, même si dans le contrat initial le bailleur avait volontairement abandonné son droit de reprise pour toute la durée du

contrat, ses héritiers pourront reprendre, à la prochaine date anniversaire du contrat, le logement pour y habiter.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission vous demande d'adopter cet article.

Art. 6 ter

Le congé pour vente

L'article 6 ter prévoit que tous les bailleurs peuvent ne pas renouveler le bail à la seule fin de vendre le local. Les bailleurs personnes physiques peuvent, en cas de circonstances économiques ou familiales graves, résilier tous les trois ans le contrat afin de vendre le local.

Votre Commission, dans le souci déjà exprimé de ne pas imposer des contraintes trop importantes aux petits propriétaires privés, a modifié le second alinéa de cet article. Son amendement permettra aux bailleurs, personnes physiques, de *vendre leur logement en cas de circonstances économiques ou familiales graves à partir de la troisième année du contrat de location*. Il s'agit ici, encore une fois, de garantir au locataire une période d'occupation stable de trois ans ; à l'issue de ce délai, on redonne au propriétaire, lorsque celui-ci connaît d'importantes difficultés, la possibilité de disposer de son logement. Bien évidemment, ces dispositions ne s'appliquent qu'aux personnes physiques.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission vous demande d'adopter cet article.

Art. 6 quater

Le droit de préemption du locataire en cas de vente

L'article 6 quater introduit un droit de préemption au profit du locataire qui reçoit son congé lors de la vente du logement. Dans ce cas, le preneur bénéficie des dispositions de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 qui, à l'heure actuelle, ne sont applicables qu'en cas de vente d'un appartement consécutive à la division de l'immeuble par appartements.

Cet article 6 quater doit être lu en même temps que l'article 57 du projet de loi qui modifie l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975.

Un exemple concret permet plus facilement de comprendre les différents délais institués par cette loi.

Supposons que le contrat de location d'un logement arrive à expiration le 1^{er} octobre 1982. Trois mois auparavant, soit le 1^{er} juillet 1982, le propriétaire doit donner congé au locataire en l'informant de son intention de vendre (art. 8 du projet de loi). Ce congé vaut offre de vente pour une durée d'un mois à compter de sa réception (art. 55 du projet de loi). Le locataire aura donc jusqu'au 1^{er} août 1982 pour accepter cette offre de vente. L'article 55 prévoit que le locataire dispose d'un délai de deux mois, soit jusqu'au 1^{er} octobre 1982, pour réaliser l'acte de vente. Toutefois si dans sa réponse il exprime l'intention de recourir à un emprunt, le délai de réalisation de la vente est portée à quatre mois, ce qui fait que la vente doit être réalisée avant le 1^{er} décembre 1982 (art. 55). Toutefois, en vertu de l'article 17 de la loi du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, cet acte de vente est conclu sous la condition suspensive du ou des prêts qui en assurent le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois. Ce n'est donc que le 1^{er} janvier 1983 que le locataire sera définitivement déchu de ses droits de préemption, soit 6 mois après la notification de l'ordre de vente.

Il faut noter que l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 prévoit que si la vente est conclue avec un tiers à des conditions plus avantageuses que celles qui ont été offertes au locataire, celui-ci peut, pendant un délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, déclarer se substituer à l'acquéreur.

En fin de compte, ce n'est donc qu'au bout d'un délai de 7 mois que la vente sera certaine entre le bailleur et un tiers qui n'est pas son locataire.

Le deuxième alinéa de cet article permet de proroger le délai du préavis et du contrat de location afin que ceux-ci correspondent aux différents délais dont le locataire bénéficie en vertu du droit de préemption.

Le dernier alinéa de cet article prévoit que le droit de préemption n'est pas offert au locataire en cas de vente d'un appartement, d'un immeuble frappé d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril ou déclaré insalubre.

Votre rapporteur a apporté plusieurs modifications à cet article.

En premier lieu, il a souhaité regrouper toutes les modalités du congé à l'article 8 du projet de loi.

Votre rapporteur a également modifié le deuxième alinéa de cet article. Celui-ci prévoit une prorogation fixe de trois mois des délais de préavis lorsque le locataire exprime l'intention de recourir à un emprunt. Or, selon les cas, cette prorogation peut se révéler soit trop courte, soit trop longue. Il semble donc préférable de dire que le délai de préavis et le contrat de location sont prorogés lorsque le locataire le demande, jusqu'à la fin des délais accordés au locataire pour réaliser la vente.

A l'article 6 ter, votre Commission a étendu les possibilités de résilier le contrat en vue de la vente : au bout de trois ans, le propriétaire, en cas de circonstances économiques ou familiales graves, pourra donner congé à son locataire. En contrepartie, et afin d'éviter tout abus, il est nécessaire de prévoir que le délai de préavis et le contrat de location seront prorogés jusqu'à la signature de la promesse de vente. Cette prorogation automatique ne s'appliquera qu'en cas de congé donné au cours du contrat de location ; si le congé est donné en fin de contrat, le délai de préavis ne sera prolongé que jusqu'à la fin des délais accordés au locataire pour acquérir son logement.

Art. 7

Le transfert du contrat

Le premier alinéa de l'article 7 pose le principe de l'interdiction de la cession, de la sous-location du bail, sauf autorisation écrite du bailleur. Cela revient à inverser la règle édictée à l'article 1717 du Code Civil.

Les alinéas suivants organisent le transfert du contrat en cas de décès du locataire : ses ascendants, descendants, concubin notoire ou personnes à charge peuvent reprendre le contrat de location à la condition qu'ils aient vécu avec le locataire au moins un an. Il en est de même lorsqu'intervient la fin de la vie commune.

Ces dispositions sont issues de la loi de 1948. Le Code civil prévoyait déjà le cas du décès du bailleur ou du preneur. L'article 1742 dispose, en effet : « Le contrat de louage n'est pas résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur ». L'article 7 impose une condition supplémentaire : il faut que l'intéressé ou l'ayant droit ait vécu au moins un an avec le précédent locataire pour avoir le droit de reprendre le contrat de location à son nom. L'article 7 permettra cependant de régler les cas qui ne sont prévus ni par la loi de 1948, ni par le Code civil : ceux des concubins notoires ou des personnes à charge.

Il faut noter que le cas du conjoint est réglé par l'article 1751 du Code civil qui dispose : « Le droit au bail local... qui sert effectivement à l'habitation des époux est... réputé appartenir à l'un et l'autre des époux. »

Votre rapporteur a apporté quelques modifications de forme à cet article. Il a également souhaité qu' en cas d'abandon de domicile, le contrat de location puisse être transféré aux personnes à charge qui vivaient avec lui.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article.

Art. 8

Le congé

Le Code civil ne soumet à aucune forme le congé donné par une des parties d'un bail :

« Les délais sont fixés par l'usage des lieux » (article 1736 du Code civil).

L'article 8 du projet de loi précise les modalités selon lesquelles le congé devra dorénavant être donné ; un préavis de trois mois est institué ; en cas de mutation, de perte d'emploi, le locataire peut adresser son congé avec un préavis réduit à un mois.

Le congé doit prendre la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou être signifié par acte d'huissier de justice.

Lorsque le bailleur donne congé en vertu du droit de reprise, il doit indiquer le nom et l'adresse du bénéficiaire de ce droit.

L'Assemblée nationale a prévu que le locataire n'était redevable du loyer que durant le délai pendant lequel il occupait réellement son logement.

Votre rapporteur a apporté plusieurs modifications à cet article tendant à simplifier et à clarifier les modalités du congé. En effet, comme le projet de loi institue un droit au renouvellement du bail, le congé deviendra une modalité particulièrement importante.

Le premier amendement tend à introduire une certaine souplesse dans les délais de préavis. Si une des parties souhaite adresser son congé plus de trois mois à l'avance, il faut que cette possibilité lui soit accordée.

Par ailleurs, votre rapporteur souhaite que le locataire puisse donner congé avec un délai réduit à un mois en cas de problèmes familiaux graves. Ensuite, il a posé le principe général que tout congé devait être motivé. Le locataire n'est pas tenu de remplir cette obligation, sauf lorsqu'il quitte son logement pour des raisons familiales, professionnelles, ou de santé.

Conformément à l'amendement qu'il vous avait proposé à l'article 6 quater, votre rapporteur précise dans cet article qu'en cas de reprise pour vente, le bailleur doit indiquer dans son congé le prix et les conditions de la vente.

Votre Commission a également souhaité que le contrat puisse être prorogé pour une durée non renouvelable inférieure à un an lorsque les parties le souhaitaient. Il est nécessaire de préciser que les délais de prorogation ne pourront pas être renouvelés afin d'éviter que le locataire ne soit placé dans une situation précaire en contradiction avec l'esprit du projet de loi.

Enfin, votre Commission a apporté une précision au dernier alinéa tendant à faire payer aux locataires le loyer et les charges pendant le délai de préavis.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.

Art. 9

Les obligations du locataire

Cet article énumère les *principales* obligations du locataire. Cette liste s'inspire des dispositions du Code civil à qui elle confère un caractère d'ordre public.

Le locataire doit :

- payer le loyer et les charges conformément à l'article 1728 du Code civil ;
- jouir paisiblement de son logement (article 1728 du Code civil) ;
- répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée de son contrat dans les locaux dont il a la jouissance (articles 1732 et 1735 du Code civil) ;
- prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des menues réparations, sauf si celles-ci sont dues à la vétusté (articles 1754 et 1755 du Code civil) ;
- ne pas transformer les locaux sans l'accord du bailleur ;
- ne pas s'opposer aux réparations urgentes (article 1724 du Code civil) ;
- s'assurer pour tous les risques locatifs.

Votre rapporteur n'a apporté que des modifications d'ordre rédactionnel à cette liste.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.

Art. 10

Les obligations du bailleur

Cet article détermine les principales obligations du bailleur qui étaient déjà mentionnées dans le Code civil.

Il doit :

- délivrer au locataire un logement en bon état (articles 1719 et 1720 du Code civil) ;
- garantir le locataire contre tous les vices et défauts de son logement (article 1721 du Code civil) ;
- entretenir les locaux (articles 1719 et 1720 du Code civil).

L'Assemblée nationale a ajouté deux obligations particulières : le bailleur ne doit pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire lorsque ceux-ci ne transforment pas la chose louée. Il doit également informer le locataire avant toute modification de la chose louée.

Votre rapporteur a apporté deux modifications à cet article tendant à éviter certains abus que commettent des propriétaires indécents.

En premier lieu, il semble normal que le logement délivré à un nouveau locataire soit en parfait état, ainsi que, le prévoit l'article 1720 du Code civil ; c'est pourquoi votre Rapporteur vous propose un amendement tendant à supprimer la faculté laissée au bailleur de louer un logement où les réparations locatives n'auraient pas été effectuées. En effet, le propriétaire a encaissé le dépôt de garantie destiné à couvrir les réparations que le précédent locataire n'a pas effectuées ; il semble donc logique que ces sommes d'argent soient effectivement employées à réaliser ces travaux. Cela ne doit pas être le nouveau locataire qui remette en état le logement détérioré par son prédécesseur.

En outre, il existe certains cas où les locataires ont les plus grandes difficultés à faire effectuer les travaux urgents qui sont à la charge du propriétaire ; c'est pourquoi votre rapporteur vous propose de donner aux locataires la possibilité de saisir le juge lorsque ces travaux ne sont pas réalisés afin de procéder lui-même aux réparations nécessaires. Il faut noter que cette procédure existe déjà pour les logements soumis à la loi de 1948.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.

Art. 11

Délivrance d'une quittance ou d'un reçu

L'article 11 du projet de loi impose au bailleur de délivrer systématiquement une quittance ou un reçu pour tous les paiements effectués par le locataire. Cette formalité risque d'être excessivement lourde et de susciter des frais importants alors que tous les locataires ne souhaitent pas nécessairement recevoir une quittance de leur loyer.

L'article 11 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977 relative à diverses dispositions en matière de prix, dispose : « 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 ».

Votre rapporteur a assez profondément modifié cet article, afin de répondre à l'objectif des auteurs du texte, sans cependant imposer des procédures administratives trop lourdes.

L'alinéa premier de l'article qu'il vous propose énonce que le bailleur doit systématiquement préciser dans ses avis d'échéance le détail des sommes que le locataire doit verser en distinguant loyer, droit de bail et autres charges.

Le deuxième alinéa précise que le paiement mensuel est de droit lorsqu'une des parties le demande. Cette disposition était à l'article 9 du projet de loi. Votre rapporteur ajoute cependant que le propriétaire et le locataire peuvent demander le versement mensuel du loyer.

Le troisième alinéa vise à remédier à un oubli du texte. Lorsque le locataire demande à payer son loyer mensuellement, le propriétaire peut lui réclamer le versement du dépôt de garantie.

Les quatrième et cinquième alinéas reprennent les dispositions de l'article 11 du projet de loi en ajoutant, cependant, que l'obligation de remettre une quittance ne sera réelle que lorsque le locataire en aura fait la demande.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan, vous demande d'adopter cet article.

Art. 12

État des lieux

L'article 12 prescrit l'établissement d'un état des lieux, lors de la remise des clés au locataire ainsi que lors de la restitution de celles-ci.

Cette formalité permettra d'éviter de nombreuses contestations dues en particulier aux charges locatives. Cet état des lieux peut être établi contradictoirement par les parties ou par huissier de justice. Dans ce dernier cas, les frais sont supportés par moitié par les deux parties. Si aucun état des lieux n'a été établi lors de la remise des clés, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée.

« 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 ».

Votre rapporteur vous propose de laisser la possibilité qu'un délai puisse s'écouler entre la remise des clés et l'établissement de

l'état des lieux. Il est en effet préférable, tant pour le bailleur que pour le locataire, que celui-ci ne soit dressé qu'au bout d'un certain temps après l'entrée dans les lieux.

Par ailleurs, il vous propose de donner au locataire le droit de compléter l'état des lieux, pour ce qui concerne les éléments de chauffage, après la première période de chauffe. Il est en effet pratiquement souvent impossible au locataire de déterminer si son chauffage est en état de fonctionnement, tant que celui-ci n'a pas été utilisé.

Enfin, conformément à la position qui avait été prise à l'article 3, votre rapporteur vous propose d'ajouter un alinéa supplémentaire énonçant que le montant du dernier loyer, ainsi que les charges et le droit au bail, doivent figurer sur l'état des lieux établi lors de la restitution des clés. Cette mention permettra au nouveau locataire de connaître le loyer que payait son prédécesseur.

La Commission a également adopté un sous-amendement de M. Fernand Tardy, tendant à autoriser les experts agréés par les tribunaux, à établir les états des lieux prévus par l'article. Cette disposition facilitera la réalisation de cette formalité.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan, vous demande d'adopter cet article.

Art. 13

Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie correspond à une nécessité économique et juridique ; il donne la garantie au bailleur que le locataire remplira ses obligations. Cette pratique soulève cependant d'importantes difficultés ; elle conduit, en particulier, les nouveaux locataires à effectuer d'importants versements lors de leur entrée dans les lieux.

L'accord de novembre 1973, entre les représentants des organismes propriétaires et gestionnaires et les représentants des locataires, prévoyait que le dépôt de garantie était équivalent à deux mois de loyer, et qu'il était restitué dans un délai maximum de trois mois à compter du départ du locataire.

L'article 13 du projet de loi s'inspire de cet accord. Il prévoit qu'un dépôt de garantie ne peut être prévu quand le loyer est

payable d'avance par trimestre, et qu'il ne peut pas faire l'objet d'une révision, ni au cours du contrat de location, ni lors du renouvellement du bail.

Votre rapporteur s'est longuement interrogé pour savoir s'il ne fallait pas prévoir une réévaluation de ce dépôt à l'expiration de chaque contrat de location. Il a considéré que le fait que le locataire demeure dans son logement était la preuve qu'il payait régulièrement ses loyers. D'autre part, la stabilité de l'occupant est un avantage financier non négligeable pour le propriétaire ; c'est pourquoi il n'a pas estimé nécessaire de prévoir la réévaluation du dépôt de garantie lors du renouvellement des baux.

Votre rapporteur a apporté plusieurs modifications à cet article. L'une précise qu'en cas de non restitution dans le délai légal prévu, le dépôt de garantie produira intérêt au profit du locataire. En outre, votre Commission a porté à trois mois le délai maximum de restitution du dépôt de garantie, à compter du départ du locataire. Ce délai était celui qui était prévu par les accords Delmon. Ce laps de temps est en effet parfois nécessaire pour pouvoir déterminer exactement les charges qui doivent être payées par le locataire, en particulier lorsqu'on se trouve dans le cas de la copropriété.

La Commission a également adopté un amendement présenté par M. Pierre Ceccaldi-Pavard précisant que l'obligation de restituer le dépôt de garantie dans un délai de trois mois ne sera applicable qu'après la promulgation d'une loi déchargeant le propriétaire de toute obligation, notamment fiscale, dont il peut être tenu du fait du locataire.

Votre rapporteur a voulu laisser la possibilité de remplacer le dépôt de garantie par une caution. Cependant, comme ce système peut revenir très cher au locataire, votre rapporteur vous propose que celui-ci puisse à tout moment verser le dépôt de garantie, en remplacement de la caution.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.

Art. 14

Définition des charges récupérables

Les articles 14 et 14 bis s'attachent au grave problème des charges récupérables. En effet, le Code civil ne contient aucune

disposition particulière concernant cette question. Il considère que le loyer doit couvrir à la fois la fourniture du logement et celle des différents services qui y sont attachés. Cependant, la notion de charges récupérables est apparue pendant la première guerre mondiale, à l'occasion du blocage des loyers. Si les propriétaires ne pouvaient pas augmenter leurs loyers, ils avaient cependant le droit de récupérer sur les locataires certaines charges. La loi du 1^{er} septembre 1948 a institutionnalisé cette pratique et a défini les charges récupérables : les prestations, les taxes locatives et les fournitures individuelles.

Aujourd'hui la question des charges locatives revêt une particulière importance, car elles augmentent très rapidement, comme nous l'avons vu dans la première partie de notre rapport.

L'article 14 définit les charges récupérables en reprenant les dispositions de l'article L 442.3 du Code de la construction et de l'habitation, qui avaient été modifiées par la loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981 relative à la modération des loyers ; ces charges récupérables seront exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage du logement ;
- des dépenses d'entretien et des menues réparations sur les éléments d'usage commun ;
- du droit au bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Le dernier alinéa de cet article pose à nouveau le problème de la rémunération des gardiens d'immeubles du secteur social. Le décret n° 80-732 du 18 septembre 1980 a modifié l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948 : les trois quarts de la rémunération totale des gardiens d'immeubles chargés de l'entretien des parties communes seront considérés comme des charges récupérables par le propriétaire sur les locataires ; auparavant, ces sommes, considérées comme frais de gestion, étaient incluses dans le loyer principal.

Cette modification avait appelé de nombreuses critiques car elle était intervenue sans aucun débat parlementaire ni concertation avec les usagers. Par ailleurs, de nombreux propriétaires ont eu la tentation de profiter de ce décret pour augmenter les charges locatives, sans pour autant diminuer dans la même proportion le loyer principal.

L'article 9 de la loi du 30 décembre 1981 donne les moyens au Gouvernement de supprimer le décret du 18 septembre 1980, pour le secteur H.L.M., ainsi que pour les logements conventionnés appartenant aux collectivités locales, mais gérés par des organismes H.L.M. En effet, la liste des charges locatives de ces logements ne

sera plus déterminée par l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948, mais par un décret en Conseil d'État.

Il est regrettable que le Gouvernement n'ait pas encore sorti les décrets prévus aux articles 9 et 10 de la loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981, relative à la modération des loyers.

Il serait nécessaire que le Gouvernement donne les explications les plus précises en ce qui concerne le mode de récupération de la rémunération des gardiens d'immeubles. Normalement, dans le secteur privé, cette récupération devrait être possible, car le décret du 18 septembre 1980 l'autorise.

En ce qui concerne le secteur public, cette récupération, selon les déclarations du Ministre, ne devrait plus être autorisée. Cela soulève deux problèmes : comment feront les organismes d'H.L.M., pour récupérer ces sommes dans les loyers, alors que l'augmentation de ces derniers est limitée ? Ne risque-t-on pas de voir disparaître ces gardiens d'immeubles chargés du nettoyage des parties communes, ce qui aurait des conséquences néfastes pour l'emploi et pour l'entretien du patrimoine. Il faut enfin signaler que les sociétés d'économie mixte subissent un traitement particulièrement discriminatoire. Comme les H.L.M., ils ne pourront que répercuter ces frais d'entretien dans les loyers, (art. 10 de la loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981) ; en revanche, ils ne bénéficient pas des mêmes possibilités de hausse que le secteur H.L.M. (articles 2 et 4 de la loi du 30 décembre 1981 relative à la modération des loyers).

Votre Commission s'interroge fortement pour savoir si, selon les secteurs, les charges récupérables doivent être identiques ou pas. Avant de se prononcer sur cet article, elle souhaiterait entendre des explications précises du Ministre sur ce point.

Art. 14 bis

Le contrôle des charges

Cet article organise le contrôle des charges récupérables par les locataires. Le projet de loi veut en effet que les locataires soient parfaitement informés des sommes qu'ils payent. Cela permettra d'éviter des abus et de responsabiliser les occupants des logements.

L'alinéa premier de cet article dispose que les charges récupérables sont exigibles sur justification, mais que des provisions peuvent être réclamées.

Le deuxième alinéa organise le contrôle des locataires. Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adresse à chaque locataire un décompte des charges ainsi, éventuellement, que le mode de répartition. Dans les mêmes conditions, les quantités consommées et les prix unitaires de ces consommations sont communiqués au locataire.

Le troisième alinéa précise qu'en cas de co-propriété le syndic doit mettre à la disposition des co-propriétaires les informations nécessaires.

Enfin, le dernier alinéa de cet article donne le droit au locataire de consulter les pièces justificatives, factures et contrats de fournitures.

En dehors de deux rectifications formelles, votre rapporteur a apporté deux modifications à cet article : en premier lieu, il considère que si le locataire doit être parfaitement informé, il ne faut pas cependant que cette obligation entraîne un coût administratif trop important. C'est pourquoi il pense qu'il n'est pas utile d'envoyer systématiquement à tous les locataires les quantités consommées et les prix unitaires de ces consommations. La plupart des locataires ne seraient d'ailleurs que très modérément intéressés par ces informations. Cependant, il faut laisser la possibilité à ceux d'entre eux qui le souhaitent de pouvoir prendre connaissance de celles-ci. Tel est l'objet des amendements aux alinéas 2 et 4 du présent article. Afin que le locataire puisse réellement s'informer sur des sujets qui sont parfois très ardu, votre rapporteur vous propose de lui donner le droit de se faire accompagner par une personne qualifiée pour examiner les différentes pièces justificatives.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission vous demande d'adopter cet article.

Art. 15

La prescription des actions en paiement des charges récupérables

L'article 2277 du Code civil dispose : « se prescrivent par 5 ans les actions en paiement :

... des loyers et fermages ;

... et généralement tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts ».

L'article 15 du projet de loi précise que les actions en paiement des charges récupérables se prescrivent également par 5 ans. Il semble que la rédaction de l'article 2277 du Code civil recouvre exactement le même objet. L'article 14 a une nouvelle fois affirmé que les charges récupérables étaient des sommes accessoires au loyer principal. Il en découle donc que les actions en paiement de ces charges récupérables suivent les mêmes règles que celles du loyer, c'est-à-dire celles de l'article 2277. L'article 15 semble donc inutile.

Votre Commission a cependant maintenu cet article et, dans un souci d'équilibre, elle a souhaité que les actions en répétition au profit du locataire se prescrivent également par cinq ans.

Sous réserve de ces amendements qu'elle vous propose, votre Commission vous demande d'adopter cet article.

Art. 16

La résiliation de plein droit

De nombreux contrats de location contiennent une clause de résiliation de plein droit en cas de non paiement des loyers. Certaines dispositions de notre législation actuelle peuvent faire échec à cette clause. L'article 1244 du Code civil énonce : « 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, toute chose demeurant en l'état. »

La loi du 1^{er} septembre 1948 prévoit également dans son article 80 la possibilité de suspension de la clause résolutoire pour le juge.

L'article 16 du projet de loi s'inspire assez fortement de cet article 80. Le premier paragraphe précise que la clause résolutoire ne peut jouer qu'un mois après un commandement de payer. Pour bénéficier des dispositions de l'article, le locataire doit saisir le juge pendant le courant de ce mois. Le juge peut accorder un délai de deux ans au locataire pour régler ses loyers. Si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge, la clause de résiliation est réputée n'avoir jamais joué.

L'Assemblée nationale a enfin précisé que le juge ne pouvait pas suspendre le paiement des loyers et des charges et que le

commandement de payer devait reproduire en caractères très apparents les dispositions du présent article.

Votre rapporteur a apporté des modifications à cet article en se fondant essentiellement sur le texte initial du Gouvernement et sur les dispositions de la loi de 1948.

En premier lieu, le non versement du dépôt de garantie a été intégré au premier alinéa de cet article. En outre, votre rapporteur a précisé que cette procédure devait se passer devant le juge des référés, comme c'est d'ailleurs actuellement le cas pour les logements soumis à la loi de 1948. Cela permettra de résoudre plus rapidement les difficultés, ce qui ne peut être que bénéfique tant pour le locataire que pour le propriétaire.

Enfin, votre rapporteur est revenu au texte initial du Gouvernement, en le modifiant légèrement, en ce qui concerne les délais maximum que peut accorder le juge.

Le juge ne pourra qu'accorder le délai d'un an prévu à l'article 1244 du Code civil. Cependant, ces délais pourront être renouvelés une fois, ce qui fera donc un délai maximum de deux ans.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.

Art. 16 bis

La saisie-gagerie

L'article 819 du Code de procédure civile permet au propriétaire de faire saisir-gager, pour loyers et fermages échus, les effets des locataires.

Cette procédure peut intervenir sans la permission du juge, un jour après le commandement de payer. Il faut noter que, dans ce cas, le locataire a toujours la possibilité, lorsqu'il reçoit un commandement de payer, de saisir le juge pour se défendre. Cependant, les Députés ont souhaité que les saisies ne soient possibles qu'avec l'autorisation du juge.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article sans modification.

**Art. additionnel (nouveau)
après l'article 16 bis**

**Maintien dans les lieux
des personnes âgées**

Votre rapporteur est très préoccupé par le sort des personnes âgées. En effet, pour beaucoup d'entre elles, il est souvent difficilement supportable, à tous points de vue, d'être obligé de déménager. Il serait donc nécessaire d'instaurer à leur profit le maintien dans les lieux.

Cependant, une trop grande protection de cette population peut présenter de graves dangers : les bailleurs refuseraient de leur louer leurs logements. Il faut donc prévoir un système permettant à la fois aux personnes âgées de rester dans leur logement tout en indemnisant leur propriétaire.

L'instauration d'un tel système dépasse l'examen du projet de loi. C'est pourquoi votre rapporteur vous propose de poser le principe du maintien dans les lieux des personnes âgées en renvoyant cependant ces modalités d'application à une loi ultérieure.

Le droit de reprise prévu aux articles 6 bis et 6 ter ne pourra pas être exercé contre un locataire âgé de plus de 70 ans ou dont les ressources sont inférieures à 1,5 fois le salaire minimum interprofessionnel de croissance, sans que, préalablement, un logement similaire ne lui soit offert dans la même commune. Cette disposition ne serait pas applicable aux bailleurs âgés d'au moins 65 ans.

Les dispositions de l'article additionnel n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication de la loi prévue à l'article suivant qui déterminera également les modalités d'indemnisation des propriétaires.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article additionnel.

Art. 17

**Les locataires privés
de moyens d'existence**

L'article 17 prévoit que le juge peut rejeter toute demande de résiliation du bail pour non paiement du loyer si le locataire est de bonne foi et se trouve privé de moyens d'existence. Pour prendre cette décision, le juge doit tenir compte de l'âge, de l'état de santé, des biens du locataire. L'article précise que ces dispositions n'entreront en vigueur que lorsqu'une loi ultérieure déterminant les conditions d'indemnisation des propriétaires sera publiée.

Votre Commission pense que le problème du droit à l'habitat des personnes privées de moyens d'existence devrait être plutôt résolu par des aides aux locataires que par des charges imposées aux propriétaires.

Cependant, votre Commission a retenu le principe mentionné à cet article. Cet article permettra donc aux propriétaires de logements, dont les locataires – privés de moyens d'existence – ne peuvent pas payer leur logement, d'être indemnisés lorsque le juge refuse la résiliation du bail. Dans le même esprit, il a paru normal à votre Commission que, lorsque le juge accorde, en fonction des articles L. 613-1 et L. 613-2 du Code de la construction et de l'habitation, des délais aux occupants de locaux dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, le propriétaire puisse recevoir également une indemnisation.

Sous réserve de cet amendement, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.

Art. 18

Les clauses réputées non écrites

Cet article énumère un certain nombre de clauses que les propriétaires imposent parfois, de manière abusive, à leurs locataires. La Commission « Delmon » et la Commission des clauses abusives instituées par la loi n° 78-22 du 10 janvier 1978, ont déterminé un certain nombre de clauses qui ne devraient pas figurer dans les contrats de location. Ces recommandations ne sont cependant

pas toujours suivies d'effet. C'est pourquoi l'article 11 du projet de loi énumère onze clauses qui sont réputées non écrites :

- la clause par laquelle le bailleur s'exonère de sa responsabilité; cette disposition revient à rendre d'ordre public l'article 1384 du Code civil; votre rapporteur vous propose un amendement afin de rapprocher la rédaction de cet alinéa de celle du Code civil;
- la clause qui oblige le locataire à laisser visiter son logement les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables;
- la clause qui oblige le locataire à souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur;
- la clause qui prévoit pour les loyers un prélèvement automatique sur les salaires ou sur un compte bancaire;
- la clause qui prévoit la responsabilité des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée; votre rapporteur a tenu à préciser que la présomption de responsabilité collective, posée par l'article 1734 du Code civil, en cas d'incendie, demeure;
- la clause prévoyant le remboursement forfaitaire des réparations locatives;
- la clause qui autorise le bailleur à diminuer les prestations stipulées au contrat sans prévoir une diminution du loyer ou une indemnisation; la rédaction de cet article rend impossible toute modification de prestation sans une diminution du loyer; cette interdiction serait parfois impossible à respecter, en particulier dans les cas de copropriété; c'est pourquoi votre rapporteur préfère lui substituer la rédaction prévue, en septembre 1981, par la Commission des clauses abusives, disant que le locataire peut obtenir réparation du préjudice;
- votre rapporteur vous propose également d'instituer une clause abusive supplémentaire prévoyant que, lorsque les réparations durent plus de 40 jours, le prix du loyer peut être diminué; cette possibilité est d'ailleurs prévue à l'article 1724 du Code civil;
- toute clause qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat pour un motif autre que le non paiement du loyer ou des charges;
- les clauses autorisant les propriétaires à percevoir des amendes;
- les clauses qui interdisent l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou professionnelle.

Sous réserve des amendements qu'elle vous soumet, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article.

TITRE III

DE L'ORGANISATION DES RAPPORTS COLLECTIFS DE LOCATION

Le titre III organise les rapports contractuels entre les bailleurs et les locataires. Il permettra de répondre au désir légitime de participation des habitants à la vie de leur immeuble.

La concertation entre bailleurs et locataires a été mise en place dès 1973 dans le cadre de la Commission Delmon dont les travaux ont abouti à la signature d'un certain nombre d'accords, notamment en matière de charges locatives. L'accord signé en 1976 prévoyait déjà la reconnaissance des associations et une certaine protection de leurs représentants.

Dans la législation actuelle, ces accords demeurent simplement des recommandations et il existe fréquemment des cas où ils ne sont pas respectés.

Le titre III est organisé en trois parties. Une première série d'articles (articles 20 à 24 et 27) traitent des parties en présence, les articles 25 et 26 organisent les instances de concertation et de négociation. Enfin, les articles 19, et 28 à 32 traitent des accords.

Votre rapporteur tient à souligner l'importance particulière de ce titre qui devrait permettre de meilleures relations entre les propriétaires et les locataires grâce, en particulier, à une meilleure information. Cela devrait engendrer une meilleure compréhension de part et d'autre, et une meilleure maîtrise des charges locatives. Enfin, et c'est sans doute le point le plus important, cela donnera aux locataires les moyens de contribuer à la définition et à la gestion de leur cadre de vie. Votre rapporteur a examiné ce titre en ayant toujours à l'esprit la double préoccupation d'assurer la participation des locataires et de leurs associations à la définition de la gestion de leur logement, sans pour autant introduire des rigidités excessives pour les bailleurs et les gestionnaires.

Art. 19

Les accords collectifs concernant un bâtiment ou un ensemble de bâtiments

L'article 19 définit les modalités de la conclusion d'accords concernant un bâtiment ou un ensemble de bâtiments d'habitation.

Ces accords sont signés entre un ou plusieurs bailleurs et des associations représentant les locataires. Pour qu'ils soient applicables, il faut que les associations groupent la majorité des locataires ou que la majorité des locataires adhèrent par écrit.

Le dernier alinéa prévoit que le bailleur est tenu d'informer les locataires ou leur association dès qu'un accord portant sur le même sujet est conclu à un niveau départemental ou national.

Votre rapporteur attache une particulière importance à ce type d'accords. C'est en effet au niveau même où se posent les problèmes que ceux-ci doivent être résolus.

Ces accords d'immeubles peuvent avoir une influence certaine sur le cadre de vie de nos concitoyens.

Votre rapporteur a apporté trois modifications à cet article. Tout d'abord, il a supprimé le deuxième alinéa de cet article relatif aux accords concernant tout le patrimoine d'un bailleur. Il semble préférable que cet article ne parle que des « accords d'immeubles ». C'est dans un article supplémentaire ultérieur que votre rapporteur vous proposera d'intégrer les dispositions concernant les accords portant sur tout le patrimoine d'un bailleur. Par ailleurs, il vous propose que seule la signature de la majorité des locataires rende les accords applicables. Votre Commission considère en effet qu'il n'est pas nécessaire de prévoir que ces accords seront applicables s'ils sont signés par des associations groupant la majorité des locataires. Cette dernière condition risque en effet d'être la source de nombreux conflits entre les propriétaires et les associations de locataires.

Un amendement rédactionnel à la fin du troisième alinéa de cet article, précise que ces accords s'appliquent également aux nouveaux locataires. Enfin, votre rapporteur modifie le dernier alinéa, afin d'imposer aux deux parties signataires l'information préalable de l'autre partie d'accords portant sur le même objet et signés sur le plan départemental ou national.

Art. 20

La reconnaissance par les bailleurs des associations de locataires

L'article 20 impose aux bailleurs ou aux gestionnaires de reconnaître comme interlocuteurs :

— les associations regroupant des locataires du bâtiment 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 bâtiment lorsque le nombre des adhérents de celles-ci représente au moins 10 % des locataires.

L'accord relatif à la représentation des locataires auprès des propriétaires et gestionnaires, signé en janvier 1976, dans le cadre de la Commission permanente pour l'étude des charges locatives et des rapports entre propriétaires, gestionnaires et usagers, prévoyait déjà une reconnaissance de ces associations.

Votre Commission estime que les rapports collectifs entre les propriétaires et les locataires sont essentiellement destinés à résoudre les problèmes quotidiens que connaissent les occupants. C'est pourquoi, si elle admet que les bailleurs doivent reconnaître comme interlocuteurs les associations de locataires, elle estime que cette reconnaissance n'est nécessaire que pour les associations regroupant effectivement les locataires de l'immeuble concerné.

Tel est le but de l'amendement qu'elle vous propose à l'article 20. Seules les associations regroupant au moins 10 % des locataires du bâtiment seront reconnues par les bailleurs.

Sous réserve de cet amendement, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.

Art. 21

Les représentants des associations

L'article 21 prévoit que les associations notifient au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, la liste de leurs représentants statutaires.

La Commission a longuement examiné cet article, fortement inspiré du droit social. Elle a apporté des modifications importantes.

En premier lieu, elle estime qu'il faut que les négociateurs des accords collectifs soient directement et personnellement concernés par les textes qu'ils sont appelés à signer. C'est pourquoi elle souhaite que les représentants des locataires soient eux-mêmes locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiment.

En outre, afin de favoriser le dialogue entre les deux parties, il est nécessaire de limiter le nombre des représentants à la négociation. Par ailleurs, si elle comprend parfaitement le souhait légitime de protéger les représentants des locataires, elle estime cependant que ces dispositions ne doivent pas entraîner d'abus.

C'est pourquoi, compte tenu des protections spéciales dont bénéficient les représentants des locataires (art. 24) et des droits spéciaux dont ils disposent (art. 22), votre Commission a décidé de limiter le nombre de ceux-ci.

Elle s'est inspirée pour ce faire des articles L. 412-10 et L. 412-11 du Code du travail. Chaque association désignera au minimum un délégué pour la représenter auprès du bailleur. Toutefois, lorsque l'ensemble immobilier sera très important, chaque association pourra désigner un nombre de représentants qui ne pourra pas être supérieur à 10 % du nombre de logements locatifs du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.

Art. 22

La consultation des représentants des associations

L'article 22 du projet de loi définit les droits accordés aux associations et à leurs représentants au sein des ensembles immobiliers.

En premier lieu, les représentants sont consultés sur leur demande sur les différents aspects de la gestion du bâtiment. En outre, le

bailleur ou le syndic doit remettre à ces représentants les différents documents servant à déterminer les charges locatives. Enfin, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations.

Votre Commission ont apporté plusieurs modifications à cet article.

En premier lieu, la rédaction du premier alinéa a été modifiée afin de bien marquer que les délégués des associations ne sont pas consultés que lorsqu'ils le demandent. Il a voulu également préciser que cette consultation portait également sur les différents équipements annexes (espaces verts, parkings, etc.).

Votre Commission a voulu préciser au dernier alinéa que les communications affichées sur le panneau ne pourraient concerner que la vie de l'immeuble ou les problèmes généraux du logement et de l'habitat; c'est d'ailleurs ce qui se passe en droit social pour les panneaux réservés aux sections syndicales (art. L. 421-8 du Code du travail). En outre, les panneaux devront être placés dans les principaux lieux de passage des locataires; s'il existe plusieurs cages d'escaliers, il faudra prévoir l'installation de plusieurs panneaux.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article.

Art. 23

Les locataires à l'assemblée général de copropriété

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, prévoit que seuls les copropriétaires peuvent assister à l'assemblée générale.

L'article 23 du projet de loi permet aux locataires d'assister également à cette assemblée et de formuler toutes les observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour. Le syndic doit informer le locataire par voie d'affichage et par lettre recommandée de la date, du lieu et de l'ordre du jour de cette assemblée.

Le projet de loi précise que les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 continuent à s'appliquer, ce qui veut dire que les locataires

n'obtiennent aucun pouvoir dans cette assemblée générale; ils ne pourront que formuler des observations.

Votre Commission estime qu'il est légitime que les locataires puissent formuler des observations lors de la tenue des assemblées générales de copropriété car ils habitent l'immeuble et ils connaissent parfois mieux que certains propriétaires les problèmes concernant leur logement. Cependant, compte tenu des difficultés réelles que connaissent déjà les assemblées générales de copropriété, il ne faut pas que tous les locataires puissent assister à cette assemblée générale; cela risquerait de paralyser complètement cet organe.

C'est pourquoi votre Commission vous propose que seuls les délégués puissent assister à l'assemblée générale de copropriété. Ils pourront transmettre les doléances des locataires. Leur nombre limité et leur responsabilité devraient permettre d'éviter les inconvénients décrits plus haut.

Le syndic de copropriété informera les délégués par voie d'affichage et par lettre recommandée de la tenue de cette assemblée générale. Il est nécessaire de maintenir l'information par voie d'affichage car, ainsi, tous les locataires sauront qu'une assemblée générale va se tenir et pourront transmettre à leurs délégués leurs différentes observations.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article.

Art. 24

Le congé du représentant statutaire

Cet article, qui s'inspire du droit du travail, est destiné à empêcher que les représentants statutaires d'associations ne soient congédiés en raison de leur activité.

Si elle comprend parfaitement cette nécessité, votre Commission a cependant tenu à faire remarquer que le projet de loi institue une obligation générale de motivation du congé et que, par ce fait même, les représentants des locataires seront protégés. Elle a cependant admis le principe d'une protection spéciale pour les délégués; mais afin d'éviter

que cette protection n'entraîne un allongement des délais, votre Commission a décidé que *la commission départementale du logement prendrait, dans ce cas, des décisions juridictionnelles*. La commission devrait se prononcer dans un délai de deux mois.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article.

Art. 25

La commission départementale du logement

L'article 25 institue, dans chaque département, une commission départementale du logement composée des représentants des organisations départementales, des bailleurs et des locataires. Lorsque cette commission utilise les pouvoirs qui lui sont attribués par les articles 24 et 37 du projet de loi, elle ne comprend que des bailleurs et des locataires en nombre égal.

Votre rapporteur s'est très longuement penché sur cet article et a systématiquement interrogé les différentes organisations de locataires, de gestionnaires et de bailleurs qu'il a rencontrés sur ce point. Tous les représentants de ces organisations ont été unanimes pour souhaiter que cette commission départementale soit présidée par un juge.

Votre rapporteur vous propose de donner à la commission départementale du logement, présidée alors par un juge, les pouvoirs de décider si le congé donné à un délégué est légitime ou pas ainsi que de statuer sur les contestations relatives aux nouveaux loyers (art. 37 du projet de loi). *Cette juridiction paritaire présentera, en effet, de nombreux avantages.*

En premier lieu, elle peut permettre que de nombreux conflits soient résolus, avant même que la commission n'ait à trancher. En effet, si l'une des parties constate une difficulté, elle aura tendance à s'adresser à ses représentants qui siègent à cette commission ; ceux-ci peuvent alors être de très utiles conseillers et conciliateurs.

En outre, la formation paritaire de cette commission est un moyen d'éviter la crainte qu'ont de nombreux Français de faire valoir leurs droits devant des juridictions.

Enfin, cela empêchera l'allongement des délais nécessaires pour donner congé à un représentant statutaire.

Il faut noter qu'une telle procédure existe déjà en ce qui concerne les baux ruraux.

Le pouvoir réglementaire déterminera le mode de fonctionnement de cette commission lorsqu'elle statue en vertu des articles 24 et 37. Il serait souhaitable que le juge soit désigné par l'assemblée générale du tribunal de grande instance et que l'appel se fasse devant la cour d'appel du lieu. Il faut également prévoir que le juge puisse statuer seul lorsque l'une des parties ne peut pas ou refuse de siéger à cette commission départementale du logement.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article.

Art. 26

La commission nationale des rapports locatifs

L'article 26 institue, auprès du Ministre chargé de la Construction et de l'Habitation, une commission nationale des rapports locatifs chargée d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires.

Votre Commission a souhaité que les gestionnaires fassent partie de cette commission. En effet, beaucoup de bailleurs confient la gestion de leurs logements à des gestionnaires. Ce sont eux qui subissent ou créent les difficultés que connaît le monde de la location.

En outre, votre Commission pense qu'il est souhaitable que la commission nationale des rapports locatifs puisse discuter de la répartition des charges. C'est pourquoi elle vous propose d'introduire un alinéa supplémentaire à cet article.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article.

Art. 27

**La représentativité au plan national et départemental
des associations de bailleurs et de locataires**

L'article 27 détermine les critères de représentativité au niveau national et départemental des organisations de bailleurs et de locataires. Les critères retenus sont ceux du droit du travail : nombre d'adhérents, montant des cotisations, indépendance, expérience, ancienneté et activité dans le domaine du logement.

Votre Commission a apporté plusieurs modifications à cet article.

En premier lieu, considérant que la commission Delmon a été très largement le précurseur de la commission nationale des rapports locatifs instituée par l'article 26 et qu'elle a fait la preuve de son efficacité, il est souhaitable que soient reconnues comme représentatives toutes les organisations de bailleurs ou de locataires siégeant à cette commission. Tel est l'objet du premier amendement qui vous est proposé.

Par ailleurs, votre Commission a voulu qu'une nouvelle association puisse facilement être créée et être rapidement reconnue comme représentative. C'est pourquoi il a paru nécessaire de supprimer le critère d'ancienneté. L'expérience de l'association doit être un élément suffisant pour juger si une association doit être reconnue comme représentative.

Enfin, il a paru nécessaire de définir aussi les critères de représentativité des organisations de gestionnaires.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article.

**Article additionnel (*nouveau*)
après l'article 27**

**Les accords conclus pour l'ensemble du patrimoine
d'un ou plusieurs bailleurs**

Conformément aux positions qui avaient été prises à l'article 19, votre Commission vous propose d'insérer ici les dispositions

relatives aux accords collectifs de location concernant l'ensemble du patrimoine d'un ou plusieurs bailleurs.

Votre Commission vous demande d'adopter cet article additionnel.

Art. 28

Accords collectifs nationaux ou départementaux de location

L'article 28 prévoit que des accords collectifs de location peuvent être discutés au niveau départemental ou national entre les organisations de bailleurs et les organisations de locataires.

Cet article précise que ces accords s'imposent aux organisations signataires et à leurs adhérents.

Quatre secteurs locatifs sont déterminés :

- les habitations à loyer modéré;
- les sociétés d'économie mixte et les sociétés immobilières appartenant à la Caisse des Dépôts et Consignations ainsi que les logements financés par des prêts du Crédit Foncier de France;
- les entreprises d'assurances et les sociétés immobilières;
- les autres bailleurs.

Votre rapporteur a apporté d'importantes modifications à cet article. En premier lieu, il a cherché à lever une ambiguïté du texte qui ne détermine pas avec précision le champ d'application des accords. Il n'est en effet pas possible concrètement que l'accord ne s'applique que si le bailleur et le locataire ont signé l'accord. Le premier amendement qu'il vous propose revient à poser le principe que l'accord s'applique à tout le patrimoine du bailleur membre d'une organisation signataire. Cependant, deux exceptions peuvent exister :

- l'accord peut prévoir de façon expresse qu'il ne s'appliquera qu'à une partie du patrimoine du bailleur. Cela permettra de résoudre les difficultés concernant les bailleurs appartenant à deux secteurs : grâce à l'amendement, ils pourront malgré tout signer un accord concernant un secteur en précisant bien que cet accord ne les lie que pour leur logement appartenant au secteur défini par l'accord;

— l'accord ne s'applique pas si, dans un délai d'un mois après la signature, la majorité des associations représentatives s'y est opposée, par écrit. Nous retrouvons, là encore, le principe posé antérieurement qu'il n'est pas possible d'appliquer des accords combattus par la majorité des associations.

En outre, votre rapporteur a légèrement modifié la classification des secteurs. Au troisième secteur, il a ajouté les sociétés immobilières d'investissement de la loi du 15 mars 1963 ainsi que les logements appartenant aux établissements financiers. Il semble en effet qu'il n'y ait aucune distinction à faire entre les entreprises d'assurance et les grandes banques. En fait les critères de classification seraient les suivants :

- les organismes d'H.L.M.,
- les personnes morales dont les logements ont bénéficié d'aides publiques,
- les personnes morales dont les logements n'ont pas bénéficié d'aides publiques,
- les personnes privées.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article.

Art. 28 bis

La nécessité d'un écrit pour les accords collectifs

L'Assemblée nationale a ajouté après l'article 28 une série de dispositions tendant à régir les accords collectifs. Ces mesures s'inspirent fortement du droit du travail.

L'article 28 bis prévoit que les accords collectifs qui régissent un immeuble ou qui ont été conclus au niveau départemental ou national doivent prendre la forme d'un écrit. L'article L. 132-5 du Code du travail prévoit des dispositions absolument similaires pour les conventions collectives.

Sous réserve d'un amendement de coordination, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article.

Art. 28 ter

Modalités de conclusion et durée des accords collectifs de location

L'article 28 ter prévoit, en s'inspirant fortement de l'article L. 132-6 du Code du travail, les modalités de conclusion des accords collectifs. Ceux-ci peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Lorsqu'ils sont conclus pour une durée déterminée, celle-ci ne peut être supérieure à trois ans. Il faut noter que la durée maximum des conventions collectives du travail est de cinq ans. A défaut de stipulation contraire, l'accord à durée déterminée continue à produire ses effets comme un accord à durée indéterminée. Les accords à durée indéterminée peuvent cesser lors de la volonté d'une des parties.

Enfin, les accords doivent prévoir dans quelle forme et dans quel délai ils peuvent être dénoncés, renouvelés ou révisés.

Votre rapporteur a ajouté des dispositions à cet article prévoyant le dépôt obligatoire d'un exemplaire des accords collectifs auprès de la commission départementale du logement ou de la commission nationale des rapports collectifs. Tout représentant des organisations de bailleurs ou de locataires pourra consulter ces documents. Ce dépôt obligatoire permettra aux parties en présence de s'informer sur les autres accords signés. Cette mesure est particulièrement nécessaire pour les accords départementaux pour lesquels la loi ne prévoit aucune obligation de publicité. Il n'a pas paru nécessaire d'imposer la publication de ces accords dans les recueils officiels départementaux. La conservation de ces accords dans un lieu unique et la possibilité de les consulter sont suffisantes.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article.

Art. 28 quater

La dénonciation des accords collectifs

L'article 28 quater précise que lorsqu'un accord collectif aura été dénoncé conformément aux dispositions contenues dans cet accord, il continuera à produire ses effets jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouvel accord ou, à défaut, pendant une durée d'un an. Ces dispositions sont retranscrites de l'article L. 132-7 du Code du travail.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article sans modification.

Art. 28 quinquies

Les nouveaux adhérents

L'article 28 quinquies prévoit que des associations peuvent adhérer ultérieurement à un accord et qu'elles sont alors liées par cet accord. L'adhésion doit être notifiée aux signataires de l'accord. Ces dispositions sont similaires à celles de l'article L. 132-9 du Code du travail.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article sans modification.

Art. 28 sexies

L'adhésion à une association signataire de l'accord

Cet article prévoit que les nouveaux membres d'une association signataire sont soumis aux obligations des accords départementaux et nationaux (cf. art. L. 132-10 du Code du travail).

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article sans modification.

Art. 28 septies

Le maintien des accords en cas de changement de bailleur

L'article 28 septies prévoit que les accords d'immeuble et les accords nationaux étendus sont maintenus en cas de changement de bailleur, même lorsque le nouveau bailleur n'est pas signataire de l'accord ou membre d'une association signataire.

Cet article prévoit également que l'accord conclu en application de l'article 19 doit être annexé à l'acte de cession.

Votre rapporteur a apporté plusieurs modifications à cet article.

Il a modifié la forme de cet article en ajoutant par ailleurs que les accords concernant l'évolution des loyers étaient aussi régis par cet article. En effet, il faut que tous les accords concernant un locataire demeurent même si le bailleur change.

Sous réserve de l'amendement qu'elle vous propose, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.

Art. 29

L'objet des accords collectifs

L'article 29 du projet de loi détermine l'objet des accords collectifs prévus aux articles 19 et 28. Ceux-ci doivent porter, notamment, sur les charges et les réparations locatives, l'amélioration et l'entretien du bâtiment et de ses équipements, les actions culturelles et sociales, les contrats types de location et les règlements intérieurs.

Votre rapporteur a précisé que ces accords pouvaient également porter sur les garages, les places de stationnement et les locaux loués accessoirement au local principal. C'est un amendement de coordination avec les positions prises à l'article 3 qui avait exclu ces locaux du champ d'application de la loi. S'il semble inutile que toutes les contraintes de la loi s'appliquent à eux, il est par contre légitime que les locataires et les bailleurs puissent inclure ces locaux dans les accords qu'ils concluent.

Sous réserve de l'amendement qu'elle vous propose, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.

Art. 29 bis

La hiérarchie des accords

Le projet de loi initial du Gouvernement ne déterminait pas de façon précise la hiérarchie qui existait entre les différents accords prévus au titre III.

L'article 29 bis a été inséré à l'Assemblée nationale afin de résoudre cette importante question. Le principe retenu est que l'accord conclu au niveau le plus proche des personnes s'appliquera en priorité.

Dans le cadre de la décentralisation, le Gouvernement entend donner le plus de pouvoirs possible aux acteurs locaux.

Le paragraphe I de cet article prévoit que les accords d'immeubles et les accords nationaux étendus par décret en Conseil d'État s'appliquent en dépit des dispositions contraires d'un accord non étendu.

Le paragraphe II donne une force supérieure aux accords d'immeubles par rapport aux accords nationaux rendus obligatoires par décret en Conseil d'État.

Le paragraphe III précise que les accords départementaux s'appliquent en dépit d'un accord national non étendu. Cela signifie que les accords nationaux étendus l'emportent sur les accords départementaux.

Lors des nombreuses auditions qu'a effectuées votre rapporteur, les associations se sont montrées très préoccupées par cet article. Elles craignent en particulier que l'insuffisante formation des responsables locaux les conduise à signer des accords peu satisfaisants qui ne pourront donc pas, en vertu des dispositions de l'article 29 bis, être corrigés par des accords nationaux.

Il faut par ailleurs reconnaître que cette hiérarchie des normes est contraire à nos habitudes juridiques. Cependant, votre rapporteur souhaite maintenir la prédominance des accords locaux. C'est en effet concrètement que les problèmes doivent se résoudre.

Ce sont les accords d'immeubles qui auront les plus grandes conséquences pour l'amélioration du cadre de vie de nos concitoyens, et ce sont eux qui permettront une meilleure compréhension entre bailleurs et locataires.

Afin cependant de tenir compte des objections réelles qui ont été présentées, votre rapporteur vous propose de créer un alinéa supplémentaire disant que les accords locaux doivent systématiquement déterminer les modalités selon lesquelles un éventuel accord départemental ou national s'appliquera aux deux parties. Cela revient donc à laisser la liberté aux contractants pour fixer le régime qu'ils souhaitent appliquer à leur accord. C'est associer la liberté à la décentralisation.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article.

Art. 29 ter

L'application des accords aux contrats en cours

L'article 29 ter énonce que les accords collectifs peuvent prévoir que tout ou partie de leurs dispositions doit s'appliquer aux contrats de location en cours.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article sous réserve d'un amendement de coordination.

Art. 30

L'extension des accords collectifs nationaux

L'article 30 prévoit que les accords conclus au niveau national sont publiés au Journal Officiel, et qu'à l'issue d'un délai d'un mois, ils peuvent être rendus obligatoires par décret en Conseil d'État pour tous les logements du secteur dont relèvent les organismes de bailleurs signataires.

Ces dispositions sont semblables à celles de l'article L. 133-10 du Code du travail concernant l'extension des conventions collectives.

Par un amendement, votre rapporteur a souhaité que la Commission nationale des rapports locatifs soit consultée lorsque le décret d'extension supprime certaines clauses de l'accord.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article.

Art. 31

**La cessation des effets des accords rendus
obligatoires par décret**

L'article 31 prévoit qu'un accord étendu par décret en Conseil d'État cesse d'avoir effet lorsque l'accord a été dénoncé ou qu'il n'a pas été renouvelé.

La dénonciation doit faire l'objet d'un avis au Journal Officiel.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article sans modification.

Art. 32

Les associations représentatives des gestionnaires

L'article 32 prévoit que les associations de gestionnaires peuvent participer, adhérer ou assurer l'exécution des accords collectifs.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article sans modification.

Art. 32 bis

Les locaux collectifs résidentiels

L'article 32 bis impose que tous les bâtiments ou ensemble de bâtiments de plus de 50 logements comportent des locaux collectifs résidentiels.

Il faut noter que cette obligation s'imposera tant dans les ensembles locatifs que pour les bâtiments destinés à l'accession à la propriété.

Une telle disposition existe déjà pour les grands ensembles que construisent les organismes d'habitation à loyer modéré.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article sans modification.

TITRE IV

DES LOYERS

L'objet du titre IV est d'organiser, dans le cadre de la concertation nationale entre bailleurs et locataires, la maîtrise de l'évolution des loyers lors de la conclusion ou du renouvellement des contrats de location.

L'expérience montre que la hausse importante qu'ont connue les loyers ces dernières années se manifeste essentiellement lors du renouvellement de la fixation des contrats. Afin d'éviter cette dérive des prix, le Gouvernement souhaite que les bailleurs et les locataires s'entendent afin de définir l'évolution normale des loyers.

Chaque année, des accords devraient être conclus avant le 15 novembre. Si cette condition n'est pas réalisée, le Gouvernement pourra, par décret en Conseil d'État, fixer le taux d'évolution des loyers.

L'article 36 bis donne également au Gouvernement le pouvoir de fixer l'évolution de tous les loyers, y compris des loyers en cours en cas de circonstances économiques graves.

Art. 34

Des accords de modération

Dans une période récente, les Gouvernements avaient demandé aux parties, lorsque les loyers n'étaient plus bloqués, de s'entendre sur des engagements de modération.

En 1979, de tels engagements avaient été souscrits. L'article 34 s'inspire d'une telle pratique. Il prévoit que chaque année un accord de modération doit être conclu pour une période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires.

Ces accords fixent le taux maximum d'évolution des loyers lors de la conclusion ou du renouvellement du contrat; ils ne concernent donc pas l'évolution des loyers en cours de contrat. Ces accords s'appliquent à tous les logements vacants, sauf ceux qui n'ont pas été loués depuis deux ans.

L'article prévoit que des majorations exceptionnelles peuvent être prévues en cas de loyer manifestement sous-évalué ou en cas de travaux. Les taux définis peuvent varier selon les zones géographiques.

Votre rapporteur a modifié la rédaction de cet article afin de le rendre plus claire.

Par ailleurs, conformément aux dispositions qui ont été prises pour l'article 28, il précise que ces accords s'imposent à tout le patrimoine du bailleur sauf si dans un délai de 15 jours la majorité des associations de locataires s'oppose à cet accord.

Votre rapporteur comprend parfaitement la préoccupation du Gouvernement qui souhaite intégrer dans ces accords les loyers des logements vacants. Si tel n'était pas le cas, on retrouverait le problème que l'on connaît actuellement d'une hausse très forte de ces derniers logements. Cependant, il estime qu'au bout d'une vacance d'une durée d'un an, le propriétaire peut fixer librement son loyer. Tel est le but également d'un amendement qu'il vous propose. Pour ce qui concerne une majoration supplémentaire des loyers en cas de travaux, votre rapporteur a modifié l'article afin que ce soit les parties qui déterminent la nature des travaux entraînant une possibilité de majoration et que ce soit également elles qui définissent les modalités de hausse. Il faut donner le maximum de responsabilités aux parties.

Par ailleurs, votre Commission souhaite que la limite des répercussions des coûts des travaux fixée par l'accord ne s'applique pas en ce qui concerne les logements vacants. Cela incitera les propriétaires à faire des travaux importants dans leurs logements vacants.

Soucieux de favoriser au maximum les économies d'énergie, votre rapporteur vous propose également que l'accord puisse contenir des

dispositions particulières en ce qui concerne les travaux d'économies d'énergie. Les parties détermineront elles-mêmes le meilleur moyen de partager la charge de l'investissement entre le propriétaire et le locataire. L'application de la loi du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur nous a en effet montré qu'il était impossible de déterminer au niveau national des normes satisfaisantes pour résoudre ce grave mais délicat problème. Sur place, les parties seront beaucoup plus à même de le faire.

En résumé, le problème des logements vacants est traité de la façon suivante par votre Commission : les accords de modération s'appliquent à eux, si le logement a été vacant moins d'un an; le coût de tous les travaux entrepris pourra être répercuté dans le loyer; en cas de travaux d'économie d'énergie, les parties pourront imaginer toutes les formules pour la fixation du nouveau loyer. L'ensemble de ces propositions permettront de conserver une souplesse du marché locatif tout en incitant à réaliser des travaux d'amélioration et d'économie d'énergie et en limitant les hausses de loyer spéculatives.

Enfin, votre rapporteur a tenu à préciser qu'en aucun cas, ces accords ne pouvaient entraîner un dépassement des loyers plafonds prévus dans les prêts du Crédit foncier de France ou dans les conventions.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article.

Art. 34 bis

Les accords de modération dans le secteur H.L.M.

L'article 34 bis a exactement les mêmes buts que l'article 34, mais il ne concerne que le secteur H.L.M. En effet, la fixation des loyers dans ce secteur obéit à une réglementation particulière. C'est l'autorité administrative qui détermine les prix de base au mètre carré afférents aux différentes catégories de construction réalisées par les organismes.

L'article L. 442-1 prévoit qu'en aucun cas les augmentations de loyers ne peuvent être supérieures à 10 % par semestre. C'est pour tenir compte de cette réglementation particulière que l'article 34 bis

définissant les accords de modération dans le secteur H.L.M. a été créé. Il faut noter que l'article 55 du projet de loi prévoit que les logements soumis à la loi du 1948 ne sont pas concernés par l'ensemble du titre IV. En effet, l'évolution des loyers de ces logements dépend à la fois de la surface corrigée et des décisions réglementaires.

Votre rapporteur s'est également interrogé sur l'évolution possible des loyers d'un type de logements spécifiques : celui des sociétés immobilières conventionnées régies par l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958. En effet, l'article 4 de cette ordonnance dispose : « L'État garantit les sociétés conventionnées contre les conséquences des mesures législatives ou réglementaires qui les priveraient du droit de percevoir l'intégralité de ces loyers. Cette garantie vaut pour une durée de 25 ans à compter de la signature de la convention ». Cet article 4 a été supprimé par la loi n° 79-17 du 3 janvier 1979. Cependant, les conventions en cours continuent à être exercées.

Votre rapporteur s'est demandé si ces sociétés ne pourraient pas, lorsque des accords de modération ont été conclus, demander à l'État la garantie prévue à l'article 4 de l'ordonnance. Si tel était le cas, il est évident qu'on ne pouvait pas laisser les parties engager les finances publiques sur une simple décision de leur double volonté.

Cependant, la rédaction de l'article 4 semble clair : la garantie de l'État ne s'applique que pour les mesures législatives ou réglementaires. Or, la signature d'un accord de modération ne dépend que de la volonté de la société. Si l'accord prévoit des loyers inférieurs à ceux qui étaient prévus, la société conventionnée peut toujours refuser de signer l'accord. Ce n'est que par sa simple volonté qu'elle modère ses loyers et elle ne peut donc pas demander la garantie de l'État. Bien évidemment, si les dispositions des articles 35, 36 et 36 bis sont mises en vigueur, les sociétés conventionnées pourront alors demander la garantie de l'État car la limitation de leurs loyers sera due dans ce cas à une décision réglementaire.

Votre rapporteur tenait à faire cette remarque dans un double but : en premier lieu, il souhaite interroger le Ministre pour savoir si son interprétation est la même que la sienne; par ailleurs il souhaite qu'en cas de difficulté, les travaux préparatoires puissent éclairer le juge sur l'intention réelle du législateur.

Sous réserve de ces observations, votre Commission vous demande d'adopter cet article sans modification.

Article additionnel (*nouveau*) après l'article 34 bis

Le statut des accords de modération

Il a paru nécessaire à votre rapporteur de créer un article additionnel pour définir le statut de ces accords de modération.

Il faut que ces accords de modération, comme les accords collectifs de location du titre III, soient écrits (article 28 bis).

Les associations peuvent adhérer à un accord (article 28 quinquès), qu'elles doivent alors respecter (article 28 sexiès).

En vertu du principe des avantages acquis, les accords s'appliquent également à un nouveau bailleur, même s'il n'est pas membre d'une association signataire (article 28 septiès).

Cet article additionnel permet ainsi de mieux définir le statut des accords de modération.

Sous réserve de l'amendement qu'elle vous propose, votre Commissions des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.

Art. 35

L'extension des accords de modération

Cet article prévoit une extension des accords de modération à tous les logements d'un secteur. Une telle disposition existe déjà pour les conventions collectives (article L. 133-10 du Code du travail), ainsi que pour les accords collectifs conclus au niveau national (article 30 du projet de loi). Il faut noter que dans le cadre de cet article l'extension ne peut se produire qu'à partir d'un accord déjà existant et ne concernant pas tous les logements d'un secteur. En outre, l'extension ne peut porter que sur un seul secteur. Il n'est donc pas possible par exemple d'étendre au secteur privé un accord de modération signé dans le secteur H.L.M.

Votre Commission a voulu limiter cette possibilité d'extension des accords par voie réglementaire. La majorité des organisations représentatives des bailleurs ou de locataires pourra donc s'opposer à cette extension.

Sous réserve de l'amendement qu'elle vous propose, votre Commission vous demande d'adopter cet article.

Art. 36

La fixation par décret du taux d'évolution des loyers

L'article 36 vise à résoudre le cas où aucun accord n'a été signé dans un secteur locatif avant le 15 novembre. Dans cette hypothèse, le Gouvernement peut fixer le taux d'évolution des loyers par décret en Conseil d'État. Ce taux, qui peut être différencié selon les régions, ne peut être inférieur à 80 % de l'indice du coût de la construction. Ces dispositions reviennent à donner au Gouvernement le moyen de fixer l'évolution des loyers lors du renouvellement des contrats lorsque les parties n'ont pas pu se mettre d'accord. Cela sera une incitation pour celles-ci à s'entendre.

Votre rapporteur a modifié la rédaction de cet article. En outre, il a prévu que l'accord de modération devait être conclu entre les parties avant le 1^{er} novembre. En effet, il est nécessaire, en particulier pour les H.L.M., de connaître le plus tôt possible les possibilités d'évolution des loyers. C'est pourquoi le décret devra être pris avant le premier décembre. Par ailleurs, il a paru souhaitable à votre Commission d'imposer la consultation de la Commission nationale des rapports locatifs avant la publication du décret.

Sous réserve des amendements qu'elle vous propose, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.

Art. 36 bis

Le blocage des loyers par voie réglementaire

L'article 36 bis, introduit par amendement à l'Assemblée nationale, prévoit que lorsque les circonstances économiques graves

l'exigent, le Gouvernement peut par décret en Conseil d'État fixer l'évolution de *tous* les loyers, que ce soit lors du renouvellement ou de la conclusion des contrats de location, ou pendant la période du contrat.

La durée d'application du décret ne pourra pas être supérieure à 12 mois, et le taux d'évolution devra au moins être égal à 80 % de l'indice du coût de la construction.

Votre rapporteur a expliqué que seules des raisons historiques ne permettaient pas, à l'heure actuelle, au Gouvernement, de fixer les loyers. En effet, lorsque l'ordonnance de 1945 sur les prix a été élaborée, il n'était pas nécessaire d'inclure dans cette ordonnance la fixation des loyers car ceux-ci à l'époque étaient bloqués. Ce n'est que la loi du 1^{er} septembre 1948 qui a rendu la liberté aux loyers. Le Gouvernement pouvant fixer les prix des différents biens et services, il devrait également avoir la possibilité de déterminer le montant des loyers. Cependant, votre Commission a estimé que cet article, dont l'adoption avait d'ailleurs été repoussée par la Commission des Lois de l'Assemblée nationale, constitue un empiètement particulièrement grave sur les pouvoirs du Parlement. En cas de circonstances économiques graves, il semble logique que ce soit le Parlement qui soit appelé à prendre les mesures nécessaires. C'est pourquoi votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande de supprimer cet article.

Art. 37

La Commission départementale et la contestation relative aux nouveaux loyers

Le projet de loi prévoit que la Commission départementale du logement doit être saisie de toute contestation relative à la fixation du nouveau loyer. La Commission doit se prononcer dans un délai de deux mois et les parties ne peuvent se pourvoir en justice avant sa décision. L'article précise que la contestation ne constitue pas un motif de non paiement.

Conformément aux positions qui ont été adoptées à l'article 27, votre Commission vous propose de modifier cet article afin de faire de la Commission départementale du logement le juge au premier degré des contestations relatives aux nouveaux loyers.

Sous réserve de cet amendement, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.

Art. 38

La révision annuelle des loyers

Cet article détermine les modalités de la révision annuelle, lorsque celle-ci est prévue dans le contrat de location.

La rédaction actuelle de l'article impose comme seule date possible de révision la date anniversaire du contrat. Il semble souhaitable de laisser une plus grande liberté aux co-contractants, afin de simplifier la gestion des bailleurs. Par ailleurs, cela rendra possible la coïncidence entre les majorations des aides au logement et l'évolution des loyers.

Sous réserve de l'amendement qu'elle vous propose, votre Commission vous demande d'adopter cet article.

TITRE V

DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Art. 40

L'article 40 se penche sur la très importante question des modalités de la mise aux normes des logements. On sait que beaucoup de logements ne bénéficient pas des principaux éléments de confort. Depuis plusieurs années, votre rapporteur souhaite qu'une très vigoureuse action soit entreprise pour améliorer notre parc de logements. L'État doit dégager des moyens financiers considérables pour aboutir à ce résultat.

L'objet de l'article 40 n'est pas de promouvoir les travaux d'amélioration; il se préoccupe du sort des locataires de logements subissant de tels travaux.

Le premier alinéa précise qu'un bailleur peut conclure un contrat d'amélioration avec l'État lorsqu'il s'agit de travaux concernant *la mise aux normes*. La liste de ces travaux est fixée par décret en Conseil d'État. Les locataires doivent, conformément à la loi du 12 juillet 1967, accepter que ces travaux soient réalisés. Ils peuvent cependant s'opposer dans certains cas à la réalisation de ces travaux.

Le contrat avec l'État précise la nature, le coût et la date d'achèvement des travaux.

Le 4^e alinéa de l'article prévoit que le contrat d'amélioration signé avec l'État déterminera le niveau des loyers après l'achèvement des travaux. Les différentes dispositions de modération des loyers du titre IV ne s'appliqueront pas dans ce cas-là.

Le 5^e alinéa précise que la signature d'un tel contrat avec l'État place les locaux sous le régime juridique de la présente loi, sauf disposition législative spécifique et contraire. Le bailleur doit maintenir le local à usage locatif pendant au moins 9 ans.

Les alinéas 7 à 11 fixent les droits du locataire d'un logement dans lequel de tels travaux sont réalisés. Le bailleur doit lui proposer un nouveau contrat de location de 6 ans pendant lesquels le droit de reprise pour occupation personnelle ou pour vente ne sera pas applicable.

Le locataire peut, s'il remplit les conditions, bénéficier de l'aide personnalisée au logement. Il dispose d'un délai de deux mois pour accepter ou refuser le nouveau contrat de location. S'il refuse, le propriétaire peut mettre fin au contrat de location avec un délai de préavis de 3 mois.

L'alinéa 12 concerne les logements vacants. Dans ce cas, le bailleur doit proposer aux candidats locataires un contrat de location de 6 ans pendant lesquels les droits de reprise ne pourront pas s'exercer. Le locataire pourra, s'il remplit les conditions, bénéficier de l'aide personnalisée au logement.

L'alinéa 13 donne à l'occupant les mêmes droits que ceux que possède le locataire en cas de travaux; le propriétaire devra l'informer préalablement de l'exécution de ceux-ci.

L'alinéa 14 prévoit que lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur doit mettre à la disposition du locataire ou de l'occupant un logement au moins équivalent.

Votre rapporteur a apporté quelques modifications rédactionnelles à cet article. Afin d'en faciliter la lecture, il vous propose de le diviser en deux : l'article 40 concernerait les rapports entre le propriétaire et l'État et l'article 40 bis (nouveau) contiendrait les dispositions s'appliquant aux rapports entre le bailleur et le locataire.

Votre Commission, soucieuse de l'amélioration de l'habitat qui doit être une priorité, s'est montrée très préoccupée par cet article, en particulier par les très importantes contraintes qu'il contient. Il semble qu'une protection abusive du locataire entraînera une diminution très notable des travaux d'amélioration. Il faut noter à ce propos que dès à présent les crédits de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ne sont pas entièrement utilisés. Si cet article devait s'imposer dans tous les cas où il y a des travaux d'amélioration de l'habitat, il est fort probable que plus aucune réalisation en ce domaine ne serait effectuée, ce qui irait à l'encontre des intérêts bien compris des locataires.

Cependant votre Commission a remarqué que l'article n'impose pas ces contrats. La première phrase de l'article 40 énonce bien que le bailleur *peut* conclure un tel contrat. Cela signifie donc que toutes les modalités actuelles d'amélioration de l'habitat continueront à s'appliquer. Afin d'éviter toute ambiguïté, et compte tenu des problèmes équivalents soulevés dans le passé par le conventionnement, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'insérer un article additionnel après l'article 41, précisant que les aides à l'amélioration de l'habitat ne peuvent en aucun cas être subordonnées à la conclusion d'un contrat mentionné à l'article 40 ou 41.

La Commission a adopté un amendement de M. Fernand Lefort tendant à assurer une information préalable au locataire.

Sous réserve des amendements et de l'article additionnel qu'elle vous propose, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article, ainsi que l'article additionnel.

Art. 41

Les accords d'amélioration concernant les locaux qui sont aux normes

L'article 41 du projet de loi porte sur les accords de travaux concernant les logements qui sont déjà aux normes.

Comme pour l'article précédent, cet accord fixe le coût prévisionnel, les conditions d'exécution et la date d'achèvement desdits travaux.

Il détermine également le loyer qui peut être fixé librement. L'accord s'impose à l'ensemble des locataires lorsqu'il a reçu l'approbation par écrit de la majorité d'entre eux.

Votre rapporteur a apporté des modifications d'ordre formel à cet article.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article.

Article additionnel (*nouveau*)
après l'article 41

Les aides à l'amélioration de l'habitat

Votre Commission a souhaité que les aides à l'amélioration de l'habitat ne soient pas liées à la conclusion d'un contrat prévu aux articles 40 et 41. L'expérience du conventionnement a montré qu'il ne fallait pas subordonner l'amélioration de l'habitat à des procédures trop lourdes si l'on souhaitait avoir une action efficace dans ce domaine. Or il est urgent et primordial de moderniser le parc de nos logements. Par ailleurs, il ne faut pas oublier que l'amélioration de l'habitat prend une part prépondérante dans l'industrie du bâtiment.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article additionnel.

TITRE VI

DE L'INFORMATION DU LOCATAIRE

Le titre VI contient plusieurs dispositions tendant à assurer une meilleure information du locataire.

Art. 42

Information préalable du candidat locataire

L'article 42 énumère un certain nombre d'obligations pour les intermédiaires immobiliers. Ils doivent remettre au candidat locataire une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, les éléments du confort, le loyer et une évaluation des charges. On peut noter que cette information était parfois effectuée par les agents immobiliers qui remettaient à leurs clients une fiche locative. Le premier alinéa de l'article ne revient donc qu'à institutionnaliser une pratique déjà existante.

Afin que le bailleur soit en état de remplir ses obligations, le deuxième alinéa de cet article prévoit que tout vendeur d'un immeuble à usage d'habitation doit remettre à l'acquéreur une fiche lui permettant de répondre aux obligations prévues à l'alinéa précédent.

Votre rapporteur a apporté plusieurs modifications à cet article.

En premier lieu, il a estimé que l'expression « la nature des droits conférés » était peu claire; ce qui intéresse le locataire, c'est la durée et la nature du contrat qu'on lui propose.

Il est excessivement difficile de déterminer le montant des charges de certains immeubles, en particulier lorsque l'immeuble vient d'être construit, car le coût de gestion d'un immeuble dépend fortement du type de gestion utilisé et des services ultérieurs qu'on peut proposer. C'est pourquoi votre rapporteur impose au vendeur de donner une estimation des charges qu'en ce qui concerne les équipements installés.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article.

Art. 43

La notice d'utilisation et d'entretien des équipements

L'article 43 du projet de loi prévoit qu'une notice concernant l'utilisation et l'entretien des éléments d'équipements devra être remise à tous les locataires et acquéreurs de logements. Cette obligation s'impose à tous les logements achevés postérieurement à la publication de la présente loi et pour tous les équipements modifiés après la date de publication de la loi.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article sans modification.

Art 43 bis

La communication du règlement intérieur

L'article 43 bis a été introduit par un amendement de l'Assemblée nationale. Il prévoit que l'éventuel règlement intérieur est affiché à l'intérieur de chaque bâtiment et remis à chaque locataire à leur

demande. Votre rapporteur vous a déjà proposé à l'article 3 que le règlement intérieur soit remis au locataire au moment de la signature du contrat. Tous les locataires auront ainsi connaissance des règles qu'ils doivent appliquer:

En conséquence, l'article 43 bis devient inutile.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande de supprimer cet article.

TITRE VI bis

DES INTERMÉDIAIRES

Art. 44

La rémunération des intermédiaires

Le projet de loi proposé par le Gouvernement prévoyait que la rémunération des intermédiaires était entièrement à la charge du propriétaire bailleur.

La Commission des Lois de l'Assemblée nationale a estimé que tant le bailleur que le locataire trouvaient un avantage à l'existence de ces intermédiaires. C'est pourquoi elle a décidé de partager par moitié la rémunération de ces derniers.

Afin d'éviter toute abiguïté, votre Commission a précisé que ce partage de la rémunération des intermédiaires ne s'effectuait qu'en ce qui concerne les agents immobiliers mentionnés dans la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

Sous réserve de cet amendement, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article.

TITRE VII

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

Art. 45

La désignation d'un administrateur provisoire

L'article 45 vise à résoudre les problèmes en cas de défaillance grave dans la gestion de logements ayant bénéficié d'aide de l'État. Lorsque de telles défaillances se produisent dans les sociétés d'habitations à loyer modéré, l'article L 422-8 du code de la construction et de l'habitation donne au ministre le pouvoir de désigner un administrateur provisoire. Cependant, cette procédure n'est possible que pour les organismes d'H.L.M. Il existe donc des cas où le Gouvernement ne peut pas contrôler l'usage des aides qu'il a attribuées. Ces cas sont certes très limités, mais les problèmes qu'ils posent sont néanmoins importants.

C'est pourquoi cet article tend à instaurer pour tous les immeubles autres que ceux gérés par les organismes d'H.L.M. et ayant bénéficié d'aides de l'État une procédure spéciale permettant de sanctionner des fautes de gestion graves.

Deux conditions doivent être réunies pour que cet article soit mis en application : il faut en premier lieu que les immeubles aient bénéficié de primes ou de prêts spéciaux à la construction et que des fautes graves, relatives notamment aux clos et au couvert, à l'entretien ou à la sécurité soient constatées durant la période de remboursement

des prêts consentis par les organismes publics. Dans ce cas, le préfet peut demander au juge de nommer un administrateur provisoire. Celui-ci aidera le propriétaire dans sa mission de gestionnaire ou exercera de plein droit les pouvoirs d'administration du propriétaire.

Il est certain que des procédures existent déjà pour résoudre les problèmes soulevés par cet article. Cependant, il faut faire appel à des procédures judiciaires qui peuvent être excessivement longues. De plus, notre droit actuel n'est pas toujours adapté à la défense du locataire. Lorsque le propriétaire n'a pas respecté ses échéances de prêts, les textes actuels cherchent essentiellement à résoudre le conflit qui existe entre l'emprunteur et le prêteur, sans se préoccuper des conditions d'existence des locataires.

Sous réserve d'un amendement formel, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.

TITRE VIII

SANCTIONS

Le titre VIII instaure un certain nombre de sanctions aux infractions à la présente loi.

Votre rapporteur a considéré qu'il appartenait à la Commission des lois d'examiner ce titre.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan a cependant tenu à faire remarquer que les amendes prévues étaient excessivement lourdes.

TITRE IX

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Le titre IX contient un certain nombre de dispositions transitoires nécessaires pour assurer sans heurt la transformation des rapports entre bailleurs et locataires.

Art. 50

La substitution des contrats en cours

L'article 50 prévoit que dans un délai d'un an, à compter de la publication de l'ensemble des décrets d'application, les bailleurs devront établir un contrat conforme aux dispositions de la présente loi. Cette substitution ne pourra avoir pour effet de modifier le montant des loyers.

Votre rapporteur a pensé que la contrainte imposée par l'article 50 était excessivement lourde. Il semble difficile de modifier des millions de contrats en l'espace d'un an. De plus, comme la loi est d'ordre public, les parties pourront, en cas de difficulté, toujours se référer à la loi. Il semble plus raisonnable de prévoir que l'établissement de contrats conformes aux dispositions de la présente loi ne soit obligatoire qu'à l'expiration des contrats en cours lorsqu'ils sont à durée déterminée ou dans un délai d'un an lorsqu'ils sont à durée indéterminée.

Il ne faut pas que le renouvellement de ces contrats suscite des contestations. C'est pourquoi votre rapporteur a prévu que le droit de résiliation prévu aux articles 6 bis et 6 ter ne pourra pas être exercé pendant une période de trois ans à compter de l'entrée dans les lieux

du locataire. Ainsi, la personne qui bénéficiait d'un contrat d'un an ne pourra pas voir son contrat résilié avant deux ans. Par contre, si le locataire est entré dans les lieux depuis vingt ans, le propriétaire pourra demander la résiliation du contrat.

Enfin votre rapporteur n'a pas souhaité que l'établissement de ce nouveau contrat entraîne une augmentation des loyers. C'est pourquoi il est prévu que lorsque les charges locatives n'étaient pas isolées, le total de ce que paie le locataire ne pourra pas s'accroître, lors de l'établissement du nouveau contrat.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission vous demande d'adopter cet article.

Art. 51

La protection de l'occupant de bonne foi

L'article 51 vise à protéger l'occupant de bonne foi et en particulier celui qui fait l'objet d'une décision d'expulsion motivée par la seule expiration du contrat antérieur. Le bailleur dispose d'un délai de trois mois pour proposer un contrat de location conforme aux dispositions de la présente loi.

Afin d'éviter des ambiguïtés dans l'interprétation de cet article, votre Commission vous propose d'adopter un amendement tendant à préciser que ce n'est que lorsque l'expulsion a été motivée par l'expiration du contrat antérieur que le locataire peut demander au propriétaire de signer un contrat de location.

Sous réserve de cet amendement, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter cet article.

Art. 52

Le congé

L'article 52 prévoit que tout congé notifié à compter du 7 octobre 1981 doit être fondé sur un motif sérieux et légitime. Cet article

revient à donner une valeur rétroactive aux dispositions du projet de loi. Votre Commission s'est toujours opposée à de telles dispositions. En outre, on peut se demander quelle serait l'efficacité concrète de cette rétroactivité. En effet, si un locataire s'est vu donner congé au mois de décembre 1981, en raison par exemple de l'expiration de son contrat, il a dû normalement quitter son logement. Cet article 52 lui donnerait le moyen de poursuivre son propriétaire sans pour autant retrouver son précédent logement qui doit être reloué. Cet article ne peut être que source de nombreux conflits.

C'est pourquoi votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande de supprimer cet article.

Art. 53

Les premiers accords de modération

L'article 53 prévoit que les accords de modération de loyer mentionnés aux articles 34 et 34 bis s'appliqueront du 1^{er} mai 1982 au 31 décembre 1982. S'ils ne sont pas intervenus avant la fin du mois d'avril, le Gouvernement pourra prendre les mesures qui lui sont conférées par l'article 36. La loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981, relative à la modération des loyers, avait limité l'évolution des loyers jusqu'au 30 avril 1982. Afin d'éviter un vide juridique qui pourrait entraîner de nombreux abus, le texte adopté par l'Assemblée nationale prévoit que les accords de modération s'appliqueront à partir du 1^{er} mai 1982. Cependant, il est certain que la loi que nous examinerons ne sera pas publiée à cette date. C'est pourquoi votre Commission ne peut que vous proposer de les modifier.

Sous réserve de ces deux amendements, votre Commission vous demande d'adopter cet article.

TITRE X

DISPOSITIONS DIVERSES

Le titre X contient diverses dispositions concernant l'exclusion du champ d'application de la loi de certains logements, la suppression des modifications des articles 3 et suivants de la loi du 1^{er} septembre 1948 et une modification du droit de préemption du locataire en cas de vente consécutive à la division d'un immeuble.

Art. 54

Limitation du champ d'application

L'article 54 exclut certains logements du champ d'application de certaines dispositions de la loi, lorsque les logements sont actuellement soumis à des dispositions plus strictes que celles instaurées par la présente loi.

Quatre types de logements sont particulièrement visés : les habitations à loyer modéré, les logements de la loi de 1948, les logements conventionnés, les logements construits grâce à des prêts du Crédit foncier de France.

Pour les H.L.M., il est prévu que les articles 4 (durée du contrat de location), 5 (congé), 6 à 6 quater (droit de renouvellement et droit de reprise), 7 (transfert du contrat), 8 (modalités du congé), 13 alinéa premier (dépôt de garantie), 14 (définition des charges récupérables), 34 (les accords de modération), 38 (révision des loyers), 40 (mise aux

normes), 51 (occupant de bonne foi), 52 (congé donné depuis le 7 novembre) et 55 (sortie de la loi de 1948) ne sont pas applicables aux H.L.M.

Cependant, le deuxième alinéa de l'article 7 (transfert du contrat en cas de décès du locataire) est applicable lorsque le bénéficiaire remplit les conditions d'attribution des logements H.L.M. On voit donc qu'ont été supprimées, pour les logements H.L.M., toutes les dispositions qui sont moins favorables que celles qui existent actuellement, soit en vertu des lois s'appliquant au secteur H.L.M. (loi de 1948), soit en application d'accords signés par les H.L.M.

Votre rapporteur vous proposera des amendements de coordination avec les positions prises antérieurement. Il pense également qu'il est nécessaire de prévoir que dans le secteur H.L.M., le locataire peut donner congé à tout moment.

Le 2° de cet article concerne les logements de la loi de 1948. Les articles 3 (contenu du contrat), 4 (durée du contrat de location), 5 (congé), 6 à 6 quater (droit de renouvellement et droit de reprise), 8 (modalités de congé), 13 premier alinéa (dépôt de garantie), 14 (définition des charges récupérables), 16 (résiliation de plein droit), le titre IV (les loyers), l'article 40 pour ce qui concerne les logements occupés mis aux normes, les articles 41 (l'amélioration des logements aux normes), 45 (administration provisoire), 46, 47 et le titre IX (dispositions transitoires) ne s'appliqueront pas aux logements soumis à la loi de 1948.

Ici encore, le principe retenu était d'exclure les articles qui contenaient des dispositions moins favorables pour les locataires que celles en vigueur actuellement.

Votre Commission s'est interrogée pour savoir s'il était judicieux d'exclure pour les logements occupés et régis par la loi de 1948 la procédure instituée à l'article 40 pour la mise aux normes des logements. Il est certain que cela peut légèrement freiner l'amélioration de notre habitat. Cependant, en pratique, il est excessivement difficile de mettre aux normes les logements dès que ceux-ci sont occupés. Par ailleurs, l'application de l'article 40 aux logements occupés risquerait de poser des problèmes sociaux parfois dramatiques, en particulier pour les personnes âgées.

Le 3° de cet article dispose aussi que certains articles de la loi ne sont pas applicables aux logements conventionnés car ceux-ci

bénéficient de dispositions spécifiques et, en général, plus favorables aux locataires.

Votre rapporteur a apporté plusieurs précisions rédactionnelles.

En premier lieu, conformément au 1° de cet article, il précise que les modalités du congé ne sont plus applicables qu'aux logements conventionnés appartenant à des organismes d'H.L.M. Ensuite, il rectifie une erreur de rédaction du texte qui nous est transmis. **L'article 14 n'est pas applicable aux logements mentionnés dans les articles 9 et 10 de la loi relative à la modération des loyers car ceux-ci ont vu dans cette loi une définition précise de leurs charges. L'article précise également que les loyers des nouvelles conventions seront fixés librement.**

Le 4° de cet article prévoit que certaines dispositions ne sont pas applicables aux logements qui ont bénéficié de prêts du Crédit foncier de France.

Enfin, il est une question qui est mal traitée par le projet de loi : c'est le problème de la location-vente. Il semble que les articles concernant la durée de location peuvent s'appliquer à ce type de contrat. En effet, il sera toujours possible de prévoir la transformation de la location en une vente réelle. Le locataire donnera congé et, en échange, il pourra acquérir le logement. Par contre, certaines difficultés peuvent apparaître en ce qui concerne l'évolution des loyers. C'est pourquoi un amendement tendant à tenir compte de cette particularité vous est proposé.

Sous réserve de ces amendements, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.

Art. 55

L'abrogation des articles 3 bis et suivants de la loi de 1948 permettant de sortir de cette loi

L'article 55 abroge les articles 3 bis, 3 ter, 3 quinquies, 3 sexies et 3 septies de la loi de 1948 permettant de faire sortir les locaux régis par cette loi des dispositions sévères instituées par ce texte.

L'article 3 bis de la loi de 1948 énonce que ladite loi ne sera pas applicable aux personnes entrant dans les lieux postérieurement à la

date du 1^{er} janvier 1959, sauf pour celles qui font des échanges de logements. Il ne paraît donc pas anormal de supprimer cette disposition qui n'a pas lieu d'être. Il faut cependant noter que cela supprimera les possibilités d'échange.

L'article 3 ter permet de déroger aux dispositions de la loi de 1948 si un bail de 6 ans est proposé au locataire. Cet article permettait de nombreux abus. Il n'obligeait en aucune façon à réhabiliter les lieux afin qu'ils correspondent aux normes. Il semble donc souhaitable de le supprimer.

L'article 3 quater précise que les dispositions de la loi de 1948 ne sont pas applicables aux logements utilisés en tout ou partie à usage professionnel lorsqu'ils répondent à certaines normes. L'article 55 du projet de loi n'abroge pas ces dispositions.

L'article 3 quinquies permet de libérer les locaux effectivement vacants et correspondant à certaines normes, autres que ceux qui ont été libérés depuis moins de cinq ans par l'exercice d'un droit de reprise.

L'article 3 sexies précise qu'à l'expiration des baux conclus en vertu des articles 3 bis, ter, quater, quinquies, le local n'est pas soumis aux dispositions de la loi de 1948.

L'article 3 septies prévoit que la loi de 1948 ne s'applique pas aux logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration et loués dans des conditions fixées par décret.

L'article 55 du projet de loi précise que cette abrogation ne porte pas atteinte aux contrats conclus. Toutefois, à l'expiration de ce contrat les locaux sont régis par la présente loi.

Votre Commission s'est très longuement interrogée sur la portée de cet article. Elle a toujours manifesté un très grand intérêt pour les travaux d'amélioration de l'habitat. De nombreux logements en France connaissent des conditions de confort très insuffisantes. Il faut que les efforts entrepris depuis plusieurs années se poursuivent de la manière la plus vigoureuse possible. Les articles 3 bis et suivants de la loi de 1948 ont été une incitation très forte pour que les propriétaires améliorent leurs logements.

Votre Commission ne peut donc que se montrer très réticente vis-à-vis de l'abrogation desdits articles. Cependant, compte tenu de l'article 55 bis et des modifications qu'elle vous proposera à ce sujet,

votre Commission a accepté le maintien de l'article 55 en considérant que cela ne revenait qu'à unifier les normes prévues dans les articles 3 et suivants de la loi de 1948 avec celles prévues à l'article 40 de la présente loi.

Sous réserve d'un amendement de coordination, votre Commission vous demande d'adopter cet article.

Art. 55 bis

La sortie de la loi de 1948

L'article 55 supprime les différentes dispositions de la loi de 1948 qui permettaient au bailleur de faire sortir leurs logements de la loi de 1948.

L'article 55 bis rétablit cette possibilité.

Lorsque les locaux correspondront aux normes prévues à l'article 40, ils seront régis par les dispositions de la présente loi. Cependant, ils devront faire l'objet d'un contrat de location d'une durée de 6 ans.

Le deuxième alinéa précise que des décrets fixeront les plafonds de majoration permettant de déterminer le prix initial des loyers.

Votre Commission des Affaires économiques a souhaité que, comme à l'heure actuelle, le prix initial des logements rénovés soit libre. L'amendement qu'elle vous propose, et qui reprend le texte initial de l'amendement du Gouvernement, revient en fait à recréer le système actuel existant pour les logements qui veulent sortir de la loi de 1948, en unifiant cependant toutes les normes. Les loyers des logements seront fixés librement. Cependant, le bailleur ne pourra pas exercer le droit de résiliation prévu aux articles 6 bis et 6 ter. Ce sont les règles actuelles prévues, en particulier, par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

Sous réserve de l'amendement qu'elle vous propose, votre Commission vous demande d'adopter cet article.

Art. 55 ter

La perte du droit au maintien dans les lieux

L'article 55 ter introduit la possibilité pour les personnes habitant un logement soumis à la loi de 1948, et qui ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux, d'exiger un bail de 6 ans.

Votre Commission a très mal compris l'intérêt de cet article. En effet, les personnes énumérées à l'article 10 de la loi de 1948 n'ont manifestement pas à être particulièrement protégées : ce sont, par exemple, celles qui ont plusieurs habitations, celles qui occupent des locaux expropriés à la suite d'une déclaration publique, celles qui occupent des locaux de plaisance, celles dont le titre d'occupation est l'accessoire du contrat de travail, etc.

La loi de 1948, pourtant très protectrice des locataires, avait d'ailleurs expressément prévu que dans les cas mentionnés ci-dessus, que les personnes ne bénéficiaient pas du maintien dans les lieux. Si le propriétaire des logements concernés entend reprendre son habitation, on ne voit pas pourquoi le locataire pourrait exiger un contrat de 6 ans. Si le bailleur et le propriétaire souhaitent continuer leurs relations, ils pourront signer un contrat, soumis aux dispositions de la présente loi si le logement correspond aux normes. Si le logement n'a pas été rénové, il demeure soumis à la loi de 1948.

Cet article ne présente donc aucune utilité, c'est pourquoi votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande de le supprimer.

Art. 57

Le droit de préemption du locataire en cas de vente

L'article 57 modifie l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975.

Cet article tendait à donner un droit de préemption aux locataires en cas de vente d'un appartement, consécutive à la division d'un immeuble par appartements.

La modification apportée par l'Assemblée nationale revient à étendre cette possibilité lorsque la vente est consécutive à la division initiale ou subséquente de tout ou partie d'un immeuble par lots.

Par ailleurs, elle précise les modalités du droit de préemption du locataire. Il faut noter que ce droit de préemption n'est pas généralisé à toutes les ventes. Il ne peut s'exercer que lorsque la vente est consécutive à la division initiale ou subséquente d'un immeuble.

Votre rapporteur a apporté une modification à la rédaction de cet article pour tenir compte des dispositions de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

Sous réserve de cet amendement, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter cet article.

Art. 58

Les ventes antérieurement conclues

Afin d'éviter toute difficulté juridique, l'article 58 précise que les modifications apportées à l'article 10 de la loi de 1975 par la loi du 4 janvier 1980 et par la présente loi, ne remettent pas en cause les ventes antérieurement conclues.

*

* *

Sous réserve des observations qui précèdent et des amendements qu'elle vous soumet, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter le projet de loi (Sénat, n° 193, 1981-1982), adopté par l'Assemblée nationale, relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

AUDITIONS DE

M. Roger Quilliot,

Ministre de l'Urbanisme et du Logement,

et de

M^{me} Catherine Lalumière,

Ministre de la Consommation

La Commission, sous la présidence de M. Michel Chauty, Président, a procédé, le mercredi 31 mars 1982, à l'audition de **M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement**, sur le projet de loi n° 193 (1981-1982), adopté par l'Assemblée nationale, relatif aux **droits et obligations des locataires et des bailleurs**.

Après avoir souhaité que ce texte soit adopté rapidement afin que les bailleurs et les locataires connaissent leurs nouveaux droits, le ministre a déclaré que le projet de loi avait de nombreux objectifs : la clarification des rapports entre bailleurs et locataires, la lutte contre la trop forte hausse des loyers et le souhait de donner le plus de responsabilité possible aux deux parties concernées.

C'est pourquoi le projet prévoit un contrat écrit et l'établissement d'un état des lieux ; aucun maintien dans les lieux n'est institué, mais les baux auront une durée minimum de trois ans si le bailleur est une personne physique, et de six ans si le bailleur est une personnel morale. Les loyers pourront être indexés sur un indice reflétant l'évolution du coût de la construction. Des accords de modération, conclus entre propriétaires et locataires, fixeront le montant des loyers, lors de la conclusion ou du renouvellement des contrats de location ; ces accords pourront être étendus par voie réglementaire. En cas de circonstances économiques graves, le Gouvernement pourra limiter à 80 p. 100 au minimum l'évolution de tous les loyers.

Conformément aux recommandations de la commission Delmon, le projet de loi institutionnalise les rapports collectifs entre bailleurs et locataires. Cela permettra une meilleure information des deux parties, sans pour autant introduire, comme cela a été parfois dit, la cogestion.

En conclusion, M. Quilliot s'est déclaré persuadé que ce texte permettrait d'améliorer et d'apaiser les rapports locatifs.

M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis, a déclaré qu'au cours des nombreuses auditions auxquelles il avait procédé, il avait perçu que le projet était maintenant beaucoup mieux accété par toutes les parties concernées. Il a demandé au ministre s'il n'estimait pas nécessaire que la commission départementale du logement, instituée par l'article 25, soit présidée par un juge. Il s'est également interrogé sur le dessaisissement du Parlement en ce qui concerne le blocage des loyers.

Le ministre a répondu qu'il était effectivement nécessaire que les interventions du juge soient très rapides. Il a rappelé que le Gouvernement ne pourrait pas librement limiter l'évolution des loyers : le taux d'évolution devra représenter, au minimum, 80 p. 100 de l'indice du coût de la construction.

M. Bernard Legrand a souhaité que la loi s'applique le plus rapidement possible, afin de ne pas pénaliser l'industrie du bâtiment.

M. Fernand Lefort s'est félicité du dépôt de ce texte. Il a demandé que le Gouvernement se préoccupe du sort des personnes âgées qui risquent de devoir quitter leur logement, et de la possibilité d'instaurer un système de loyer scientifique.

Il a interrogé le ministre sur les réformes qu'il comptait entreprendre en ce qui concerne les aides au logement.

M. Maurice Schumann a demandé quels étaient les rôles respectifs des commissions départementales du logement et de la commission nationale des rapports locatifs.

M. Richard Pouille s'est interrogé sur la compatibilité entre la contractualisation des rapports bailleurs-locataires et la fixation de l'intégralité des charges par la voie réglementaire.

M. Jean Colin a exprimé la crainte que ce texte ne compromette l'activité de l'industrie du bâtiment et qu'il ne favorise trop les mauvais locataires. Il a souhaité que la commission examine avec attention et sans précipitation ce projet de loi.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard a déclaré que le projet risquait de décourager l'investissement locatif et l'amélioration de l'habitat. L'obligation de reconnaître les représentants des locataires sera également une contrainte supplémentaire pour les petits propriétaires privés.

M. Amédée Bouquerel s'est interrogé pour savoir s'il était judicieux d'imposer des rapports collectifs à tous les ensembles de logements. Il a demandé quel sera le régime des loyers le 30 avril 1982 lorsque la loi relative à la modération des loyers ne s'appliquera plus.

En réponse à toutes ces interventions, le ministre a déclaré que la protection des personnes âgées était indispensable, mais que cela présentait de grandes difficultés; il attend sur ce point les suggestions du Sénat.

Le Gouvernement n'a pas, pour l'instant, retenu la notion de loyer scientifique, car les exemples historiques ou étrangers montrent que cela est très délicat à mettre en place. Après une étude approfondie, le Gouvernement proposera une réforme des aides actuelles au logement.

Les accords collectifs pourront également porter sur les modalités de récupération des charges locatives. Le texte présenté par le Gouvernement a pris toujours soin de n'entraver, en aucune façon, l'activité des entreprises du bâtiment. En particulier, les travaux d'amélioration du logement pourront être pris en compte dans la fixation des loyers.

Enfin, le ministre a souhaité que des accords concernant l'évolution des loyers soient, dès à présent, signés entre les bailleurs et les locataires.

La commission a ensuite procédé à l'audition de **M^{me} Catherine Lalumière, ministre de la consommation**, sur le projet de loi n° 193, adopté par l'Assemblée nationale, relatif aux **droits et obligations des locataires et des bailleurs**.

Le ministre a évoqué, à propos du titre III du projet de loi, le concept de consommation au sens large, qui inclut le logement. Les litiges concernant le logement viennent d'ailleurs au premier rang des préoccupations des associations de consommateurs. Le texte est caractérisé, selon **M^{me} Lalumière**, par la volonté de rétablir un équilibre entre bailleurs et locataires, équilibre qui n'est pas réalisé actuellement, le plus souvent au détriment des locataires. Mais ce rééquilibrage doit être global et s'inscrire dans une perspective à long terme excluant les conditions d'un désinvestissement dans le secteur locatif.

Le titre III, relatif aux rapports collectifs, contient certaines innovations juridiques justifiées par un certain nombre de constatations: la voie du contrat bilatéral a montré ses limites, en raison du déséquilibre des compétences et des pouvoirs des parties au contrat; la voie réglementaire et inadaptée à la multiplicité des situations concrètes; la voie tracée par les accords Delmon a produit des effets positifs mais ces accords, sans force juridique, ne sont pas apparus suffisants.

Devant l'inefficacité relative de ces trois techniques, le projet prévoit donc de donner une force juridique aux accords collectifs entre associations de bailleurs et de locataires; ces accords seront conclus au niveau le plus décentralisé qui soit et négociés librement par les parties, la voie réglementaire permettant simplement d'étendre tout ou partie de ces accords. Le recours à des associations de la loi de 1901 doit permettre, selon M^{me} Lalumière, d'aboutir à la conclusion d'accords équilibrés, sans que puisse être évoqué raisonnablement le moindre risque de « collectivisation ». Ces accords feront place aux gestionnaires dans leur élaboration et seront hiérarchisés entre eux, la priorité étant accordée aux accords conclus au niveau le plus décentralisé.

M. Robert Laucournet a interrogé le ministre sur la hiérarchie de ces accords, ainsi que sur l'article 25 du projet de loi.

M. Jacques Mossion est intervenu pour estimer également souhaitable la présence d'un magistrat au sein de la commission départementale du logement, par analogie avec la composition des commissions communales d'aide sociale, ainsi que pour évoquer les risques d'engorgement des commissions départementales résultant de la création d'un trop grand nombre d'associations.

M. Octave Bajoux s'est interrogé sur la possibilité de la présence d'un avocat au sein de cette commission, chargé d'assister les parties.

M. Jean Colin a mentionné l'alinéa 3 de l'article 20, reconnaissant la représentativité des associations, pour évoquer le risque d'associations éphémères, inutilement nombreuses et finalement peu représentatives.

Il a souhaité obtenir des éclaircissements sur l'article 22 et l'article 23, la rédaction retenue étant de nature à gêner le fonctionnement du régime de copropriété des immeubles bâtis, ainsi que sur la composition et la désignation des membres des commissions départementales.

M. Richard Pouille a rappelé les difficultés actuelles d'atteindre le quorum légal en assemblée de copropriétaires, difficulté qui serait aggravée par les dispositions de l'article 23, article qui pourrait en outre conférer de fait des pouvoirs excessifs aux locataires, au détriment des copropriétaires. Selon M. Richard Pouille, la rédaction de l'article concernant les locaux collectifs résidentiels devrait être modifiée pour permettre l'intervention des collectivités locales lors de l'octroi du permis de construire.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard est intervenu pour regretter également les dispositions de l'article 20; M. Robert Laucournet a souligné la possibilité d'amender l'article 23.

En réponse aux questions posées, M^{me} Catherine Lalumière a rappelé la procédure des conventions collectives, qui diffère de la procédure retenue par le projet de loi, dans un double souci d'équilibre et de simplicité d'interprétation des accords bailleurs-locataires. Le ministre s'est déclaré peu favorable à la création d'une commission départementale mixte, présidée par un magistrat, car il convient que les parties soient en mesure de résoudre elles-mêmes leurs éventuels conflits, en évitant en outre que le même juge puisse être amené à se prononcer au sein de la commission, puis dans le cadre de ses fonctions juridictionnelles. A l'article 20, le ministre de la consommation a rappelé l'existence d'un garde-fou judiciaire de nature à éviter la création d'associations de locataires peu représentatives, le pourcentage de 10 p. 100 n'étant en outre qu'un seuil de déclenchement des négociations, et non pas un seuil de ratification desdits accords.

L'article 22 n'exclut pas les organisations de bailleurs, même si la rédaction peut en être précisée. Si la loi de 1965 sur la copropriété doit être bientôt modifiée, l'article 23 ne confère pas le droit de vote aux locataires, en l'état actuel de la législation, et n'oblige pas le syndic à prévenir les locataires par lettre recommandée avec accusé de réception, le non-respect de cette obligation d'information ne constituant pas une cause de nullité de l'assemblée.

L'article 25 ne prévoit pas expressément l'organe appelé à désigner les membres de la commission départementale; juridiquement, ce pourrait être éventuellement le président du conseil général; le choix sera opéré lors de l'élaboration des textes réglementaires d'application. L'article 32 bis ne s'oppose pas à ce que la commune puisse passer des conventions avec les représentants des différents immeubles.

EXAMEN EN COMMISSION

La Commission des Affaires économiques et du Plan a examiné ce rapport au cours des séances tenues les jeudi 1^{er} et vendredi 2 avril 1982, sous la présidence de M. Michel Chauty, Président.

Après l'exposé introductif de M. Robert Laucournet, Rapporteur pour avis, M. Jean Colin est intervenu pour analyser la dimension politique du texte, susceptible à son sens d'entraîner des conséquences aussi néfastes que les textes comparables adoptés à l'issue de la première guerre mondiale.

Le retard que prendront les loyers sur la hausse du coût de la vie dissuadera les investisseurs. De même, la situation est déséquilibrée au détriment des bailleurs, notamment en raison de l'impossibilité pratique d'expulser les locataires mauvais payeurs ou connaissant une situation économique grave, alors que la procédure précédente de la tutelle sur les loyers a donné d'excellents résultats.

Le rapporteur pour avis a estimé, en réponse à M. Jean Colin, que les très nombreuses auditions d'organisations de bailleurs et de gestionnaires ont montré qu'elles sont particulièrement sensibles au montant des amendes sanctionnant l'inobservation des dispositions de ce texte, qui devra être abaissé, ainsi qu'au problème des logements vacants. Les associations de locataires et de consommateurs se sont déclarées, quant à elles, satisfaites par l'ensemble des dispositions du texte. Le rapporteur pour avis a donné connaissance de la liste complète des associations et organismes à l'audition desquels il a procédé. M. Fernand Lefort a pris la parole pour rappeler que le logement servait parfois d'alibi à la spéculation, et qu'il ne convenait pas de dénaturer le texte adopté en première lecture par l'Assemblée nationale.

La commission a ensuite procédé à l'examen des articles.

Au titre 1^{er}, *article premier*, la commission a adopté un amendement du rapporteur pour avis tendant à préciser la nature du droit à l'habitat, ainsi qu'à reconnaître comme composantes de ce droit à l'habitat la possibilité d'accession à la propriété et l'amélioration des logements.

Elle a également adopté un amendement de M. Pierre Ceccaldi-Pavard, tendant à préciser que le droit à l'habitat ne saurait porter atteinte au droit à la propriété, tel qu'il est reconnu par la Constitution.

Elle a rejeté un amendement de M. Jean Colin, tendant à préciser que l'État doit garantir l'exercice de ce droit.

A l'article 2, la commission a adopté deux amendements proposés par le rapporteur pour avis; l'un vise à exclure du champ d'application de la loi les garages, places de stationnement et locaux loués accessoirement au local principal; l'autre exclut les locaux de plaisance, au sens de la loi de 1948. Elle a rejeté un amendement de M. Pierre Ceccaldi-Pavard ayant pour objet d'exclure certaines résidences secondaires. Malgré l'intervention de M. Jacques Mossion, elle a rejeté un amendement de M. Robert Laucournet tendant à soumettre la location des chambres faisant partie intégrante du logement aux seules dispositions du titre IV du projet de loi.

Au premier alinéa de l'article 3, la commission a adopté un amendement du rapporteur pour avis précisant la rédaction du contrat de location, sous-amendé par M. Pierre Ceccaldi-Pavard, ainsi qu'un amendement proposé par M. Raymond Dumont visant à rendre obligatoire la communication du projet de contrat préalablement à la signature.

La commission a également adopté un amendement du rapporteur pour avis visant à ajouter, parmi les mentions obligatoires, la durée du contrat ainsi que la date à partir de laquelle le bailleur aura la possibilité de résilier le contrat, en vertu du droit de reprise ou pour vendre son logement.

Elle a adopté divers amendements rédactionnels aux neuvième, dixième, douzième, treizième, quatorzième et quinzième alinéas de cet article. Elle a également adopté trois amendements tendant à ajouter aux pièces obligatoires l'accord collectif mentionné à l'article 19, lorsque celui-ci existe; le règlement intérieur du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments, lorsque celui-ci existe; l'état des lieux établi lors de l'entrée du locataire et celui qui est établi lors du départ du précédent locataire devront être joints au contrat dès leur établissement.

A l'article 4, la commission a adopté un amendement tendant à préciser que les durées de baux prévus par la loi sont des durées minimales que les parties pourront éventuellement dépasser.

A l'article 5, la commission a adopté un amendement du rapporteur pour avis tendant à permettre au locataire de donner congé à tout moment sauf pendant la première année de location où il ne peut donner congé que pour un motif légitime et sérieux tiré de raisons familiales, professionnelles ou de santé, ou de l'inexécution par le bailleur des obligations qui lui incombent en application de l'article 10.

Elle a également adopté un amendement de coordination tendant à la suppression de l'article 5 bis.

A l'article 6, la commission a adopté un amendement du rapporteur pour avis, sous-amendé par M. Fernand Tardy, tendant à fixer une durée minimale unique de trois ans pour tous les renouvellements du contrat de location. Elle a également adopté un amendement visant à préciser la rédaction du deuxième alinéa de cet article.

Elle a enfin adopté un amendement de suppression des deux derniers alinéas de cet article, qui feront l'objet de dispositions analogues insérées à l'article 8.

A l'article 6 bis, la commission a adopté deux amendements, aux premier et troisième alinéas, tendant à attribuer systématiquement au propriétaire un droit de reprise à partir de la troisième année de la location.

Elle a également adopté un amendement de coordination tendant à supprimer le dernier alinéa de l'article 6 bis.

Elle a enfin adopté un amendement de M. Pierre Ceccaldi-Pavard, tendant à ajouter un cinquième alinéa à l'article 6 bis, prévoyant la possibilité pour les ayants droit d'un bailleur décédé, d'introduire dans le contrat de location le droit de résiliation prévu à cet article.

A l'article 6 ter, la commission a adopté un amendement de coordination avec les dispositions de l'article 6 sur la durée du contrat ainsi qu'un amendement visant à assouplir les conditions de reprise du logement par le bailleur en cas de circonstances économiques ou familiales graves.

A l'article 6 quater, la commission a adopté un amendement au premier alinéa de cet article, visant à regrouper toutes les modalités du congé à l'article 8 du projet de loi, ainsi qu'un amendement au deuxième alinéa de cet article tendant à proroger les délais de préavis et le contrat de location lorsque cela est nécessaire jusqu'à l'extinction des délais accordés au locataire pour acquérir son logement. Elle a enfin adopté un amendement tendant à insérer à la fin de cet article un troisième alinéa permettant, lorsque le logement est mis en vente en cas de circonstances économiques ou familiales graves, de proroger le délai de préavis et le contrat de location jusqu'à la signature de la promesse de vente.

A l'article 7, la commission a adopté un amendement du rapporteur pour avis visant à interdire la sous-location, ainsi que deux amendements permettant, en cas d'abandon de domicile par le locataire, le transfert du contrat de location aux personnes à charge, aux ascendants, descendants ou au concubin lorsque ceux-ci ont vécu plus d'un an avec l'ancien locataire.

A l'article 8, la commission a adopté plusieurs amendements du rapporteur pour avis tendant à préciser les modalités selon lesquelles le congé devra dorénavant être donné (durée minimale, date d'effet, obligation de motivation dans certains cas, possibilités de réduction de celui-ci en cas de mutation, de perte d'emploi ou pour des raisons familiales graves). Elle a ensuite adopté deux amendements de coordination avec l'article 6 quater.

Elle a enfin adopté un amendement tendant à faire payer aux locataires le loyer et les charges pendant le délai de préavis.

A l'article 9, relatif aux principales obligations du locataire, la commission a adopté cinq amendements d'ordre rédactionnel, proposés par le rapporteur pour avis.

A l'article 10, la commission a adopté deux amendements du rapporteur pour avis tendant à éviter les abus que commettent certains propriétaires, le premier visant à supprimer la faculté laissée au bailleur de louer un logement où les réparations locatives n'auraient pas été effectuées, le deuxième donnant la possibilité aux locataires de saisir le juge lorsque des réparations urgentes ne sont pas réalisées dans les trois mois de la mise en demeure, afin d'être autorisé à procéder lui-même aux réparations nécessaires.

A l'article 11, la commission a adopté un amendement tendant à faire préciser par le bailleur, dans les avis d'échéance, le détail des sommes que le locataire doit verser en distinguant loyer, droit de bail et autres charges, à préciser que le paiement mensuel est de droit lorsqu'une des parties le demande, à permettre au propriétaire de demander au locataire le versement du dépôt de garantie lorsque celui-ci demande à payer son loyer mensuellement et à indiquer que l'obligation de remettre une quittance ne sera réelle que lorsque le locataire en aura fait la demande.

A l'article 12, la commission a adopté un amendement du rapporteur pour avis, sous-amendé par M. Fernand Tardy, relatif aux conditions d'établissement de l'état des lieux; elle a adopté deux amendements tendant à donner au locataire le droit de compléter l'état des lieux pour ce qui concerne les éléments de chauffage après la première période de chauffe et à préciser que le montant du loyer, les charges et le droit au bail doivent figurer sur l'état des lieux établi lors de la restitution des lieux.

A l'article 13, relatif au dépôt de garantie, la commission a adopté cinq amendements du rapporteur pour avis tendant à préciser que ce dépôt est interdit lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois, à permettre aux parties de substituer, d'un commun accord, une caution au dépôt de garantie, tout en laissant au locataire la possibilité de remplacer à tout moment cette caution par le versement du dépôt de garantie, à porter à trois mois le délai maximum de restitution du dépôt de garantie et à préciser qu'en cas de non-restitution dans le délai légal prévu, le dépôt de garantie produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

La commission a également adopté un amendement de M. Pierre Ceccaldi-Pavard précisant que l'obligation de restituer le dépôt de garantie dans un délai de trois mois ne sera effectué qu'après la publication d'une loi déchargeant le bailleur des obligations dont il peut être tenu du fait du locataire.

A l'article 14 bis, la commission a adopté trois amendements du rapporteur pour avis tendant à remplacer le mot « locatives » par le mot « récupérables » dans la définition des charges, à tenir à la disposition des locataires non seulement les pièces justificatives et leurs avenants mais également les quantités consommées et les prix unitaires de ces consommations pour un bâtiment ou l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés et à permettre aux locataires de se faire accompagner d'une personne qualifiée de leur choix lors de la consultation de ces documents.

A l'article 15, la commission a adopté un amendement tendant à fixer à cinq ans la prescription des actions en répétition au profit du locataire.

A l'article 16, la commission a adopté quatre amendements tendant à intégrer le nonversement du dépôt de garantie au premier alinéa de cet article, à préciser que cette procédure doit se passer devant le juge des référés, à permettre à ce dernier d'accorder au locataire des délais de paiement et à suspendre les effets de la clause résolutoire jusqu'à l'intervention de l'ordonnance du juge et pendant le cours des délais accordés.

La commission a adopté l'article 16 bis sans modification.

Elle a enfin adopté un article additionnel (nouveau) après l'article 16 bis visant à exclure de l'application des dispositions des articles 6 bis et 6 ter tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans dont les ressources sont inférieures à une fois et demi le salaire minimum interprofessionnel de croissance, sans que, préalablement, un logement similaire ne lui soit offert dans la même commune. Les dispositions de cet article n'entreront en vigueur qu'à partir de la publication de la loi prévue à l'article 17.

A l'article 17, la commission a adopté un amendement du rapporteur pour avis visant à déterminer les modalités d'indemnisation des propriétaires des locaux dont les locataires ont obtenu le bénéfice des dispositions des articles L. 613-1 et L. 613-2 du code de la construction et de l'habitation.

A l'article 18, la commission a adopté quatre amendements précisant la nature des clauses réputées non écrites, en particulier sur la responsabilité du bailleur pour les choses dont il a la garde, sur la présomption de responsabilité établie par l'article 1734 du Code civil, sur la modification unilatérale effectuée par le bailleur, tant sur les lieux loués que sur les prestations prévues au contrat, et sur la diminution du loyer consécutive à des réparations prolongées.

Le rapporteur pour avis a indiqué que les dispositions du titre III sont inspirées des accords conclus entre bailleurs et locataires « accords Delmon »).

L'article 19, qui définit les modalités de conclusion d'accords dans un immeuble ou un ensemble immobilier, a été modifié par un amendement qui subordonne la conclusion des accords à la seule adhésion d'une majorité des locataires; un amendement rédactionnel modifie le dernier alinéa de cet article.

A l'article 20 portant sur la reconnaissance des associations de locataires la commission a adopté un amendement introduisant la nécessité d'une représentation d'au moins 10 p. 100 des locataires du bâtiment pour leur reconnaissance par les bailleurs et les gestionnaires.

La commission a adopté, ensuite, une nouvelle rédaction de l'article 21 relatif à la désignation de leurs représentants par les associations de locataires: l'amendement vise à limiter le nombre des délégués des associations de locataires à 10 p. 100 au plus du nombre des logements.

L'article 22, qui définit les droits des représentants des associations de locataires pour l'exercice de leurs fonctions de représentation et de consultation, a été modifié par un premier amendement précisant la rédaction du premier alinéa. Un amendement au deuxième alinéa substituant le terme « délégué » à celui de « représentant » ainsi qu'un dernier amendement, sous-amendé par M. Fernand Tardy, au troisième alinéa tendant à organiser les conditions d'affichage par les associations de locataires et de bailleurs ont également été adoptés.

A l'article 23, qui fixe les modalités de participation des locataires aux assemblées générales de copropriétaires, le rapporteur pour avis a soumis un amendement tendant à limiter aux seuls délégués des locataires la possibilité d'assister aux assemblées générales de copropriétaires; cet amendement a été adopté. Un second amendement d'harmonisation au second alinéa, substituant le mot « délégués » à celui de « locataires », a été voté par la commission.

A l'article 24, qui porte sur les garanties accordées aux délégués des associations vis-à-vis du congé susceptible de leur être donné par le bailleur, un amendement présenté par le rapporteur pour avis, proposant une nouvelle rédaction de l'article, modifié à la demande MM. Jean-Marie Bouloux, Paul Malassagne et Fernand Tardy, a été adopté.

A l'article 25, qui institue une commission départementale du logement composée de représentants des organisations de bailleurs et de locataires, deux amendements rédactionnels proposés par le rapporteur pour avis ont été tout d'abord adoptés. Un amendement tendant à confier la présidence de cette commission à un juge d'instance et à en faire une juridiction à compétence limitée a été adopté par la commission.

A l'article 26, qui crée une commission nationale des rapports locatifs, deux amendements harmonisant la terminologie ainsi qu'un amendement proposant que la commission nationale puisse traiter de la liste des charges récupérables ont été adoptés.

A l'article 27, qui fixe les conditions d'appréciation de la représentativité des associations de bailleurs et de locataires aux plans national et départemental, un amendement insérant un alinéa nouveau au début de l'article et précisant les critères de représentativité des associations a été adopté, après les observations de M. René Regnault. Aux quatrième et huitième alinéas, le critère d'ancienneté a été supprimé par deux amendements adoptés par la commission. Un amendement rédactionnel au cinquième alinéa ainsi qu'un amendement fixant les conditions d'appréciation de la représentativité des organisations de gestionnaires ont été adoptés.

Le rapporteur pour avis a proposé un amendement tendant à insérer un article additionnel 27 bis (nouveau) relatif aux accords portant sur l'ensemble du patrimoine d'un ou plusieurs bailleurs. Sur la proposition de M. René Regnault, la commission a adopté un sous-amendement portant à un mois le délai d'opposition à un accord conclu pour un ensemble de patrimoine. L'amendement, ainsi sous-amendé, a été adopté par la commission.

A l'article 28, qui fixe les conditions de conclusions d'accords collectifs nationaux et départementaux de location, un amendement visant à compléter les dispositions du deuxième alinéa en vue de préciser les conditions d'application de l'accord à un ensemble immobilier, modifié par la proposition de M. Paul Malassagne, a été adopté. Un amendement proposant une nouvelle rédaction des troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième alinéas qui énumèrent les composantes des secteurs locatifs susceptibles de faire l'objet d'accords collectifs nationaux a été adopté.

L'article 28 bis introduisant la nécessité d'accords locatifs écrits, modifié par un amendement de coordination, a été adopté.

A l'article 28 ter, qui fixe les modalités de conclusion et la durée des accords collectifs de location, un amendement de coordination ainsi qu'un amendement prévoyant le dépôt des accords auprès des commissions nationales et départementales du logement ont été adoptés.

Les articles 28 quater, 28 quinquies et 28 sexies ont été adoptés dans le texte voté par l'Assemblée nationale.

A l'article 28 septies, relatif au maintien des accords en cas de changement de bailleur, un amendement proposant une nouvelle rédaction de l'ensemble de l'article a été adopté.

A l'article 29, qui précise le contenu et l'objet des accords collectifs, le rapporteur pour avis a proposé un amendement donnant une nouvelle rédaction de l'article. Cet amendement a été adopté par la commission.

A l'article 29 bis, qui fixe la hiérarchie entre les accords nationaux, les accords départementaux et les accords conclus pour un immeuble, les accords locaux primant les autres accords, un amendement proposant une nouvelle rédaction de l'article a été adopté, ainsi qu'un amendement tendant à insérer un alinéa nouveau, à la fin de cet article. Après les observations de M. Paul Malassagne, l'article 29 bis, ainsi modifié, a été adopté.

L'article 29 ter a été adopté sans modification.

A l'article 30, qui définit les conditions d'extension des accords collectifs nationaux, la commission a adopté deux amendements rédactionnels et un amendement qui prévoit la consultation de la commission nationale des rapports locatifs dans le cas où le décret d'extension supprime certaines clauses de l'accord.

Les *articles 31*, relatif à la cessation des effets des accords rendus obligatoires, *32*, portant sur les associations de gestionnaires, et *32 bis*, relatif aux locaux collectifs résidentiels, ont été adoptés dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Le *titre IV*, portant sur la maîtrise de l'évolution des loyers et les modalités de leur fixation, a ensuite été examiné.

A l'*article 34*, qui précise les conditions de fixation des accords de modération, un amendement, proposant une nouvelle rédaction du premier alinéa de cet article, a été adopté. Un amendement qui porte de deux ans à un an la durée de la période au terme de laquelle le loyer d'un logement vacant peut être majoré librement, a été également adopté par la commission; ainsi qu'un amendement donnant une nouvelle rédaction des quatrième et cinquième alinéas relatifs aux majorations de loyers consécutives à la réalisation de travaux. Un amendement, complétant le cinquième alinéa, qui prévoit les travaux d'économie d'énergie, a été adopté. Un amendement rédactionnel, au dernier alinéa, a également été approuvé de même qu'un amendement, prévoyant que les accords de modération des loyers ne peuvent déroger aux dispositions régissant les logements construits grâce à des primes ou à des prêts spéciaux à la construction. Après les remarques de MM. Paul Malassagne et Fernand Lefort, l'*article 34*, ainsi modifié, a été adopté.

La commission a adopté sans modification l'*article 34 bis* concernant les accords de modération de loyers dans le secteur H.L.M.

Elle a, ensuite, retenu un amendement visant à insérer un *article additionnel (nouveau)*, après l'*article 34 bis*, définissant le régime et la forme des accords de modération (nécessité d'un écrit, régime des adhésions).

A l'*article 35*, relatif aux conditions d'extension des accords de modération, la commission a adopté un amendement prévoyant qu'une majorité des organisations représentatives de bailleurs et de locataires pourra s'opposer à cette extension.

A l'*article 36*, qui concerne la possibilité de fixer le taux d'évolution des loyers par décret en Conseil d'État, la commission a adopté deux amendements stipulant que le décret devra être pris avant le 1^{er} décembre de chaque année et après consultation de la commission nationale des rapports locatifs.

L'*article 36 bis* relatif au blocage des loyers par voie réglementaire a été supprimé.

A l'*article 37*, qui traite de la commission départementale et de la contestation des nouveaux loyers, la commission a adopté un amendement prévoyant que la commission départementale sera compétente pour statuer sur les contestations des nouveaux loyers.

A l'*article 38*, sur la révision annuelle des loyers, la commission a adopté un amendement donnant une plus grande souplesse dans les conditions de révision.

La commission a ensuite abordé l'examen du *titre V* du projet de la loi qui traite de l'amélioration des logements.

A l'*article 40*, relatif à la mise aux normes des logements, elle a adopté quatre amendements de caractère rédactionnel. M. Robert Laucournet, rapporteur pour avis, a exprimé son accord avec les préoccupations exprimées par MM. Fernand Lefort et Paul Malassagne sur la nécessité d'une concertation entre bailleurs et locataires préalable à la réalisation des travaux d'amélioration; un amendement a été adopté en ce sens.

La commission a ensuite voté un amendement introduisant un *article additionnel (nouveau)*, après l'*article 40*, qui fixe les relations entre bailleurs et locataires au regard de la mise aux normes des logements.

L'*article 41* porte sur les accords d'amélioration concernant des locaux qui sont aux normes. La commission a adopté trois amendements d'ordre rédactionnel à cet article.

Après l'*article 41*, la commission a inséré, par un amendement, un *article additionnel (nouveau)* prévoyant que les aides publiques à l'amélioration de l'habitat ne sont pas subordonnées à la conclusion d'un contrat entre bailleurs et locataires.

La commission a ensuite examiné le **titre VI** du projet de loi relatif à l'information du locataire.

A l'**article 42**, portant sur l'information préalable du candidat locataire, la commission a adopté deux amendements de nature rédactionnelle.

L'**article 43**, relatif à la notice d'utilisation et d'entretien des équipements, a été adopté sans modification.

La commission a adopté un amendement de coordination tendant à la suppression de l'**article 43 bis** relatif à la commission du règlement intérieur.

Le **titre VI bis**, introduit par l'Assemblée nationale, traitant des intermédiaires, a ensuite été examiné.

L'**article 44**, relatif à la rémunération des intermédiaires, modifié par un amendement précisant la qualité de ces derniers, a été adopté par la commission.

La commission a alors abordé le **titre VII** portant sur l'administration provisoire en cas de défaillance dans la gestion de logements ayant bénéficié d'aides de l'État.

L'**article 45**, relatif aux modalités de désignation d'un administrateur provisoire, modifié par un amendement rédactionnel, a été adopté.

La commission a décidé de *laisser à la commission des lois le soin* d'examiner le **titre VIII** du projet de loi relatif aux sanctions (**articles 46 à 49 bis**).

Abordant le **titre IX**, qui comporte les dispositions transitoires, la commission a adopté un amendement tendant à une autre rédaction de l'**article 50** en vue de ne pas imposer la substitution systématique de nouveaux contrats aux contrats en cours.

A l'**article 51**, qui vise à protéger l'occupant de bonne foi, la commission a adopté un amendement stipulant que ce n'est que lorsque l'expulsion a été motivée par l'expiration du contrat antérieur que le locataire peut demander au propriétaire de signer un contrat de location.

L'**article 52**, relatif au congé, a été supprimé par la commission, afin d'éviter l'introduction de mesures rétroactives.

Examinant le **titre X**, qui réunit des dispositions diverses, la commission a voté à l'**article 54** quatre amendements de coordination et de précision rédactionnelle.

A l'**article 55**, qui abroge les articles de la loi de 1948 permettant de sortir de son champ d'application, un amendement de coordination a été adopté.

A l'**article 55 bis**, qui rétablit la possibilité, dans certains cas, de sortir de la loi de 1948, la commission a adopté deux amendements tendant à accorder une libre fixation des loyers, en cas de mise aux normes des logements.

La commission a adopté un amendement de suppression de l'**article 55 ter** relatif au maintien dans les lieux.

A l'**article 57**, qui ouvre un droit de préemption au locataire, en cas de vente d'un logement à la suite de la division d'un immeuble par appartements, un amendement de clarification permettant de tenir compte de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 a été adopté.

La commission a enfin adopté sans modification l'**article 56**.

Le projet de loi, modifié par les amendements, a été adopté, ainsi que le rapport pour avis de M. Robert Laucournet.

TROISIÈME PARTIE

Texte du projet de loi

TITRE PREMIER

PRINCIPES
GÉNÉRAUX

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.

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

Art. 2.

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

Elles ne s'appliquent ni aux locaux dont les bailleurs exercent la profession de loueur en meublé ni aux locations à caractère saisonnier, ni aux logements attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi.

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

TITRE PREMIER

PRINCIPES
GÉNÉRAUX

Article premier.

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

L'exercice de ce droit implique...

...grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif...
...sociales.

Alinéa sans modification.

Art. 2.

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public. Elles s'appliquent, nonobstant 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.*

Elles ne s'appliquent pas :

- aux locaux dont les bailleurs exercent la profession de loueur en meublé définie par la loi n° 49-458 du 2 avril 1949 ;
- aux locations à caractère saisonnier ;
- aux logements attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'exécution d'un contrat de travail ;

**Propositions
de la Commission des lois**

TITRE PREMIER

**PRINCIPES
GÉNÉRAUX**

Article premier.

Le droit à l'habitat est un droit fondamental ; il s'exerce...

...régissent.

L'exercice...

...secteur locatif *et d'un secteur d'accèsion à la propriété*, ouverts à toutes les catégories sociales.

Alinéa sans modification.

Art. 2.

Les dispositions...

...public. 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*.

Alinéa sans modification.

— aux locaux *meublés* dont les bailleurs...

...1949 ;

— alinéa sans modification ;

— alinéa sans modification ;

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

TITRE PREMIER

**PRINCIPES
GÉNÉRAUX**

Article premier.

Le droit à l'habitat est un droit fondamental *dont* l'exercice, dans le cadre des lois qui le régissent, implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation et de sa localisation.

Il ne saurait porter atteinte au droit de propriété tel qu'il est reconnu par la Constitution.

La politique du logement a notamment pour objet de susciter le développement d'un secteur locatif, public et privé, important et ouvert à toutes les catégories sociales tout en facilitant l'accèsion à la propriété et l'amélioration de l'habitat.

Alinéa sans modification.

Art. 2.

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

Alinéa sans modification.

— Alinéa sans modification.

-- aux locations à caractère saisonnier *et aux locaux de plaisance* ;

— Alinéa sans modification.

Texte du projet de loi

Toutefois, les locations conclues, par les organismes d'habitation 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'habitation ainsi que les locations de logements construits à l'aide de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique 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.

TITRE II

**DU CONTRAT
DE LOCATION**

Art. 3.

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.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

— 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 ;

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

Alinéa supprimé.

TITRE II

**DU CONTRAT
DE LOCATION**

Art. 3.

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. Chaque partie, à la demande de l'autre, doit consentir à tout moment à l'établissement d'un contrat écrit. En cas de colocation, un exemplaire du contrat est remis à chacun des colocataires signataires.

**Propositions
de la Commission des lois**

— aux logements-foyers régis par la loi n° 75-535 du 30 juin 1975 et à ceux accueillant...

...migrants ;

— aux logements faisant l'objet d'un contrat de location-vente ou d'un contrat de location assorti d'une promesse 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 chambres faisant partie du logement...

...principal.

Maintien de la suppression.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

— Alinéa sans modification.

— alinéa sans modification.

Suppression maintenue.

TITRE II

**DU CONTRAT
DE LOCATION**

Art. 3.

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.

TITRE II

**DU CONTRAT
DE LOCATION**

Art. 3.

Toute location donne lieu à un contrat écrit établi au moins en deux exemplaires originaux. Lors de la signature, un exemplaire est remis à chaque partie. En cas de colocation, un exemplaire original du contrat est remis à chacun des colocataires signataires. Chaque partie peut exiger à tout moment que le contrat soit complété afin de le rendre conforme aux dispositions de la présente loi.

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.

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 com-

**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 ;

— 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 copro-

**Propositions
de la Commission des lois**

Le contrat de location doit *comporter* :

- *alinéa sans modification* ;
- *la désignation des locaux et équipements dont le locataire a la jouissance 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* ;

- *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

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

A la demande d'une partie, l'autre partie est tenue de communiquer préalablement à la signature le projet de contrat.

Alinéa sans modification.

- *alinéa sans modification.*
- *alinéa sans modification.*

— *alinéa sans modification.*

alinéa sans modification.

— *les modalités de révision du loyer, lorsque celle-ci est prévue* ;

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

— *la date à partir de laquelle le bailleur peut résilier le contrat en vertu des dispositions de l'article 6 bis* ;

— *la date à partir de laquelle le bailleur peut résilier le contrat en vertu des dispositions de l'article 6 ter.*

— *le montant du dépôt de garantie lorsque celui-ci est prévu.*

— *le régime juridique de...*

...la référence dudit contrat...

... de location

Alinéa sans modification.

— *alinéa supprimé.*

— *alinéa supprimé.*

— *lorsque l'immeuble est régi par le statut de la copropriété des immeubles bâtis,*

Texte du projet de loi

muniquer 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 dispositions, le bailleur devra établir un contrat conforme à la présente loi, le cas échéant sous astreinte judiciaire.

Art. 4.

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.

Art. 5.

Durant cette période de six ans, le locataire peut seul donner congé à tout moment sauf pendant la première année de loca-

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

priété 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.

Art. 4.

Le contrat de location est conclu pour une durée de six ans. La durée est comptée à partir de la date de prise d'effet de la location mentionnée dans le contrat.

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.

Art. 5.

Lorsque le contrat de location est conclu pour une durée de six ans, le locataire peut donner congé à tout moment, dans les con-

**Propositions
de la Commission des lois**

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.

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.

Art. 5.

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

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

les extraits du règlement de copropriété dûment mis à jour...

... des catégories de charges ;

— l'accord collectif mentionné à l'article 19 lorsque celui-ci existe ;

— le contrat d'amélioration visé à l'article 40 lorsque celui-ci existe.

— le règlement intérieur du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments lorsque celui-ci existe.

Alinéa supprimé.

L'état des lieux établi lors de l'entrée du locataire ainsi que celui qui est établi lors du départ du précédent locataire doivent également être joints au contrat dès qu'ils ont été établis.

Art. 4.

Le contrat de location est conclu pour une durée minimale de six ans. La durée...

... dans le

contrat.

Toutefois, les personnes mentionnées à l'article 6 bis peuvent conclure un contrat pour une durée plus courte, sans que celle-ci puisse être inférieure à trois ans. Dans ce cas, le bailleur ne peut exercer, pendant la durée du contrat initial, le droit de résiliation prévu aux articles 6 bis et 6 ter.

Art. 5.

Le locataire peut donner congé à tout moment selon les règles prévues à l'article 8.

Texte du projet de loi

tion. Il peut toutefois donner congé pendant la première année pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé.

Toutefois, le bailleur, personne physique, peut au terme de chaque période d'une année, 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 des descendants et ascendants ou les descendants et ascendants de son conjoint. Le même droit peut être exercé par le conjoint survivant. Les dispositions du présent alinéa peuvent être invoquées, en ce qui concerne le local dont il est attributaire, par le propriétaire 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.

Art. 6.

A l'expiration de la durée du contrat et sous réserve des dispositions du titre III relatives aux loyers, le contrat est renouvelé pour des périodes triennales, sauf notification par l'une des parties de son intention de ne pas renouveler le contrat, délivrée dans les conditions de l'article 8 relatives au délai-congé.

La décision du bailleur de ne pas renou-

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

ditions prévues à l'article 8, pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé.

Alinéa supprimé.

Art. 5 bis (nouveau).

Lorsque le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans, le locataire peut seul donner congé à tout moment pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé, en respectant le préavis prévu à l'article 8.

Art. 6.

A l'expiration de la durée du contrat, celui-ci se renouvelle par tacite reconduction, sauf notification par l'une des parties de son intention de ne pas renouveler le contrat, délivrée dans les conditions de l'article 8. Les parties peuvent toutefois décider d'un commun accord de modifier la durée et le régime de leur contrat dans les conditions prévues par la présente loi.

La décision du bailleur de ne pas renou-

**Propositions
de la Commission des lois**

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

Maintien de la suppression.

Art. 5 bis.

Supprimé.

Art. 6.

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 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

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Toutefois, au cours de la première année du contrat initial de location, il ne peut donner congé, selon les règles prévues à l'article 8, que pour un motif légitime et sérieux tiré de raisons familiales, professionnelles ou de santé ou de l'inexécution par le bailleur des obligations lui incombant en application de l'article 10.

Suppression maintenue.

Art. 5 bis.

Supprimé.

Art. 6.

A l'expiration du terme fixé par le contrat de location, celui-ci se renouvelle par tacite reconduction pour une période qui ne peut être inférieure à trois ans sauf notification par l'une des parties de son intention de ne pas renouveler le contrat. Cette notification doit être effectuée conformément aux dispositions de l'article 8. Les parties peuvent toutefois décider de modifier, d'un commun accord, les dates mentionnées aux dixième et onzième alinéas de l'article 3.

La décision du bailleur...

Texte du projet de loi

veler le contrat doit être fondée sur un motif légitime et sérieux.

Pendant chaque période triennale de renouvellement, le locataire peut donner congé à tout moment pour des raisons familiales ou professionnelles ou de santé.

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.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

veler 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.

Le congé doit être motivé.

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.

Alinéa supprimé.

Art. 6 bis (nouveau).

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 descendants ou ascendants ou les descendants ou ascendants de son 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

**Propositions
de la Commission des lois**

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.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Maintien de la suppression.

Art. 6 bis.

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 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 moins qu'il ne justifie de raisons familiales, professionnelles ou de santé.

Alinéa supprimé.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

...être fondée soit sur les dispositions prévues aux articles 6 bis ou 6 ter de la présente loi, soit sur un motif légitime et...

...de l'article 9.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Suppression maintenue.

Art. 6 bis.

Dans le cas où le contrat initial est conclu pour une durée minimale de 6 ans, le bailleur, personne physique, lorsqu'il n'a pas expressément renoncé à ce droit, peut, chaque année à la date anniversaire du contrat, résilier le contrat de location en vue d'habiter lui-même le local ou...

...une durée qui ne peut être inférieure à un an.

Alinéa sans modification.

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

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.

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.

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 dispo-

**Propositions
de la Commission des lois**

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 pas 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.

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.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Alinéa sans modification.

A compter de l'expiration du contrat initial, le bailleur, lorsqu'il n'a pas expressément renoncé à ce droit, peut chaque année, à la date anniversaire du contrat, résilier le contrat en vue d'habiter lui-même le local ou le faire habiter par les personnes et aux conditions mentionnées aux alinéas précédents.

Lorsque le contrat a été conclu pour une durée minimale de 6 ans et en cas de décès d'un bailleur mentionné aux alinéas ci-dessus, ses ayants droit peuvent introduire à tout moment dans le contrat de location le droit de résiliation prévu au présent article.

Alinéa supprimé.

Art. 6 ter.

A l'expiration...
...chaque période de renouvellement...
...le contrat.

Toutefois, 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 la prochaine date anniversaire de celui-ci. Cette notification, qui doit s'effectuer conformément aux disposi-

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

sition est applicable aux bailleurs mentionnés à l'article 6 bis, alinéa 2.

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.

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.

**Propositions
de la Commission des lois**

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.

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.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

tions de l'article 8, ne peut intervenir qu'après l'expiration de la deuxième année du contrat initial de location.

Ces dispositions sont applicables à tous les bailleurs mentionnés à l'article 6 bis, sauf lorsqu'ils ont expressément renoncé à ce droit.

Art. 6 quater.

Le congé, donné en application de l'article 6 ter de la présente loi, 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.

Le délai de préavis et le contrat de location sont, en tant que de besoin, prorogés jusqu'à la fin des délais de réalisation de la vente prévus au deuxième alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 modifiée.

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

—

—

Art. 7.

Le contrat de location ne peut être cédé par le locataire.

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 l'absence de personne répondant à ces conditions, il est résolu de plein droit,

Art. 8.

Tout congé doit être donné avec un préavis de trois mois, par lettre recommandée

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.

Art. 7.

Le contrat de location ne peut être cédé par le locataire, sauf autorisation écrite du bailleur.

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 sans modification.

Art. 8.

Tout congé doit être adressé avec un préavis de trois mois, *partant du premier*

**Propositions
de la Commission des lois**

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. 7.

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.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Art. 8.

Le congé est signifié au bailleur ou au locataire par lettre recommandée avec

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Lorsque le congé aura été donné en application de l'alinéa 2 de l'article 6 ter, le délai de préavis et le contrat de location sont prorogés, lorsque le locataire le demande, jusqu'à la signature de la promesse de vente.

A l'expiration des délais mentionnés ci-dessus, le locataire est déchu de tout titre d'occupation sur le local.

Les dispositions du présent article...

... 4 avril 1953

Art. 7.

Le locataire n'a le droit ni de sous-louer, ni de céder son contrat de location, sauf autorisation écrite du bailleur.

*En cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire, et sans préjudice des dispositions des articles 832 et 1751 du code civil, il est transféré...
... date de décès.*

Il peut également être transféré au concubin notoire lorsque intervient la fin de la vie commune quand celle-ci a duré plus d'un an.

Alinéa sans modification.

Art. 8.

Tout congé doit être adressé avec un préavis *minimum* de trois mois, par lettre

Texte du projet de loi

avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

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.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

jour du mois suivant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

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.

**Propositions
de la Commission des lois**

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 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.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice. Toutefois, en cas de mutation, de perte d'emploi ou pour des raisons familiales graves, le locataire peut adresser son congé au bailleur en observant un délai de préavis réduit à un mois. Lorsque le préavis expire dans le courant d'un mois, le contrat de location produit effet jusqu'au dernier jour de ce mois.

Le congé doit être motivé à peine de nullité. Le locataire n'est tenu de remplir cette obligation que lorsqu'il adresse son congé au cours de la première année du contrat initial de location ou lorsqu'il demande que le délai de préavis soit réduit à un mois.

Lorsque le congé est adressé par le bailleur dans les conditions prévues à l'article 6 bis, il doit indiquer...

... de la reprise.

Lorsque le congé est adressé par le bailleur dans les conditions prévues aux articles 6 ter et 6 quater, il doit également indiquer, à peine de nullité, le prix et les conditions de la vente.

La délivrance du congé ne fait pas obstacle à la prorogation du contrat par accord exprès et écrit entre les parties pour une période déterminée et non renouvelable, inférieure à un an.

Pendant le délai...

...du loyer et des charges que pendant le temps...

...par le bailleur.

Il est redevable du loyer et des charges concernant...

... avec le bailleur.

Texte du projet de loi

Art. 9.

Le locataire est obligé principalement :

— de payer le loyer et les charges aux termes convenus ;

— de jouir paisiblement de son logement ;

— 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 ;

— 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 ;

— 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 ;

— 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 jusqu'à la fin du bail.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

Art. 9.

Alinéa sans modification.

— 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 ;*

alinéa sans modification.

— de répondre...

...qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par fait d'un tiers ;

— de prendre...

...par vétusté, mal-façon, cas fortuit...

...définies par décret ;

— 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 ;

— 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 jusqu'à la fin du bail ;

**Propositions
de la Commission des lois**

Art. 9.

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

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

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

— de répondre...

...ou par fait d'un tiers *qu'il n'a pas introduit dans le logement ;*

— 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 ;

— 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 ;

— *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 ;*

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Art. 9.

Alinéa sans modification.

— de payer le loyer et les charges dûment justifiées aux termes convenus ;

alinéa sans modification.

alinéa sans modification.

— de prendre à sa charge l'entretien courant et les menues réparations des locaux et équipements *dont le locataire a la jouissance exclusive*, sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, *erreur de conception, vice de réalisation*, cas fortuit ou force majeure ; il doit répondre en particulier de l'ensemble des *obligations énumérées par la liste des réparations locatives* définies par décret en Conseil d'Etat ;

— *de ne pas transformer sans l'assentiment exprès et écrit* du bailleur...

... ou la sécurité du local ;

alinéa sans modification.

Texte du projet de loi

—

Art. 10.

Le bailleur est tenu principalement :

— de délivrer au locataire le logement en bon état de réparations de toute espèce ;

— de le garantir des vices ou défauts de nature à faire obstacle à la jouissance du logement ;

— 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.

Art. 11.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

—

— de s'assurer pour tous les risques locatifs.

Art. 10.

Alinéa sans modification.

— de délivrer au locataire le logement en bon état de réparations de toute espèce, *autres que locatives* ;

— de garantir le locataire contre les vices ou défauts de nature à faire obstacle à la jouissance du logement ;

alinéa sans modification.

— 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 ;

— d'informer le ou les locataires avant toute modification de la chose louée ou toute diminution ou suppression des services rendus.

Art. 11.

**Propositions
de la Commission des lois**

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

Art. 10.

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

— de délivrer...
...de toute espèce ;

— 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 ;

alinéa sans modification.

alinéa sans modification.

alinéa supprimé.

Art. 11.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

alinéa sans modification.

Art. 10.

Alinéa sans modification.

— de délivrer au locataire le logement et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de réparation de toute espèce ;

alinéa sans modification.

— d'entretenir les locaux en...

...locatives. Si, trois mois après la mise en demeure par le locataire d'effectuer des réparations urgentes autres que locatives, le bailleur ne les a pas encore commencées, le locataire peut demander au juge l'autorisation d'effectuer ces travaux. Le juge détermine les travaux à réaliser et il fixe le montant de la somme qui pourra être retenue sur chaque terme par le locataire ;

alinéa sans modification.

alinéa sans modification.

Art. 11.

Lorsqu'il réclame les sommes que le locataire est appelé à verser, le bailleur est tenu de distinguer loyer, droit de bail et autres charges.

Le paiement mensuel du loyer et des charges dûment justifiées est de droit lorsqu'une des parties le demande.

Lorsque le locataire demande l'applica-

Texte du projet de loi

Le bailleur est tenu de remettre une quittance ou de délivrer reçu à l'occasion de tout règlement qu'il reçoit.

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.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance ou de délivrer reçu 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.

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.

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 par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée.

Alinéa sans modification.

**Propositions
de la Commission des lois**

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 mentionne l'imputation que le locataire a déclaré donner au paiement effectué, conformément à l'article 1253 du Code civil.

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.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

tion des dispositions prévues à l'alinéa ci-dessus, le bailleur peut réclamer le versement du dépôt de garantie.

Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu, à l'occasion de tout règlement qu'il reçoit, de remettre une quittance ou de délivrer un reçu précisant l'imputation que le locataire a déclaré donner à ce règlement, conformément à l'article 1253 du Code civil. La quittance ou le reçu précise les sommes versées par le locataire en distinguant loyer, droit de bail et autres charges.

La délivrance de cette quittance ou de ce reçu se fait gratuitement sous réserve, éventuellement, des droits de timbre.

Art. 12.

Un état des lieux est établi lors de l'entrée dans les lieux du locataire et lors de la restitution des clés par celui-ci. Il est établi contradictoirement par les parties, dans la forme arrêtée d'un commun accord ou, à défaut, par huissier de justice ou expert agréé par les tribunaux... (le reste sans changement).

Pendant le premier mois de la première période de chauffe le locataire peut compléter l'état des lieux pour ce qui concerne les éléments de chauffage.

Le montant du dernier loyer ainsi que les charges et le droit de bail doivent figurer sur l'état des lieux établi lors de la restitution des clés.

Dans le cas...

...par huissier de justice ou expert agréé par les tribunaux, les frais...

...parties.

Texte du projet de loi

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.

Il est restitué dans un délai maximum d'un mois à compter du départ du locataire, déduction 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.

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.

Art. 14.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- 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

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

Art. 13.

Alinéa sans modification.

Il est restitué dans un délai maximum de deux mois à compter...

...locataire.

Alinéa sans modification.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le dépôt de garantie produira intérêt au taux légal.

Art. 14.

Alinéa sans modification.

— alinéa sans modification ;

— alinéa sans modification ;

**Propositions
de la Commission des lois**

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, alinéa 2, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.*

Il est restitué dans un délai maximum de trois mois à compter...

...locataire.

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.

Alinéa sans modification.

Art. 14.

Alinéa sans modification.

— alinéa sans modification ;

— alinéa sans modification ;

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Art. 13.

Lorsqu'un dépôt de garantie...

...est payable d'avance *pour une période supérieure à deux mois.*

Les parties peuvent décider d'un commun accord de substituer au versement du dépôt de garantie une caution. Le locataire peut à tout moment remplacer cette caution par le versement du dépôt de garantie prévu à l'alinéa ci-dessus.

Le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximum de trois mois à compter...

...locataire.

La disposition prévue à l'alinéa précédent ne deviendra applicable qu'après promulgation d'une loi déchargeant le propriétaire de toute obligation, notamment fiscale, dont il peut être tenu du fait du locataire.

Alinéa sans modification.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le dépôt de garantie produira, *au profit du locataire*, intérêt au taux légal.

Art. 14.

Alinéa sans modification.

alinéa sans modification.

alinéa sans modification.

Texte du projet de loi

conception ou d'un vice de réalisation ;

— du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Ce décret peut prévoir des adaptations particulières aux logements appartenant à des organismes d'H.L.M.

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.

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.

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.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

— alinéa sans modification.

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.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

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.

**Propositions
de la Commission des lois**

— du droit de bail et des *taxes locatives*
qui correspondent à des services dont le
locataire profite directement,

Alinéa sans modification.

Maintien de la suppression.

Maintien de la suppression.

Maintien de la suppression.

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 modi-
fication du montant d'une provision doit
être accompagnée de la communication des*

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Suppression maintenue.

Suppression maintenue.

Suppression maintenue.

Art. 14 bis.

Les charges *recupérables* sont exigibles
sur justification. Elles peuvent donner
lieu...

...annuelles. Les demandes...
...prévisionnel.

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

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 des locataires par le bailleur ou, en cas de copropriété, par le syndic.

Art. 15.

Les actions en paiement des charges récupérables se souscrivent par cinq ans.

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.

Art. 15.

Les actions en paiement des charges récupérables se prescrivent par cinq ans.

Alinéa sans modification.

**Propositions
de la Commission des lois**

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 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.

Supprimé.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

...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.

Lorsque l'immeuble est régi par le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndic est tenu...

...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 *ainsi que les quantités consommées et les prix unitaires de ces consommations pour un bâtiment ou l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés*, sont tenues à la disposition des locataires par le bailleur ou, en cas de copropriété, par le syndic. *Lors de la consultation de ces documents, les locataires peuvent se faire accompagner d'une personne qualifiée de leur choix.*

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. 15.

Alinéa sans modification.

Les actions en répétition au profit du locataire se prescrivent par 5 ans.

Alinéa sans modification.

Texte du projet de loi

Art. 16.

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.

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 infructueuse. Cette mise en demeure doit à peine de nullité mentionner ce délai.

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.

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.

A peine de nullité de la clause, le contrat de location doit reproduire intégralement les dispositions du présent article.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

Art. 16.

Toute clause insérée 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.

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.

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.

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.

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 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.

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

**Propositions
de la Commission des lois**

Art. 16.

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.

Alinéa supprimé.

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.

Alinéa supprimé.

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.

Alinéa supprimé.

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

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Art. 16.

Lorsque le contrat prévoit la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement aux échéances convenues des loyers ou des charges *dûment justifiées ou pour non-versement du dépôt de garantie*, cette clause ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

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 *des référés* avant l'expiration dudit délai.

Le juge des référés peut accorder au locataire des délais de paiement en application de l'article 1244 du Code civil ; ces délais peuvent être renouvelés une fois.

Alinéa sans modification.

Les effets de la clause de résiliation sont suspendus pendant le cours des délais accordés. La clause est réputée n'avoir jamais joué si le locataire se libère dans les conditions déterminées par l'ordonnance du juge.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Texte du projet de loi

—

Art. 17.

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.

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.

Une loi ultérieure précisera les conditions d'indemnisation du propriétaire, les

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

—

Art. 16 bis (nouveau).

Le premier alinéa de l'article 819 du Code de procédure civile est complété par la phrase suivante :

« 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. »

Art. 17.

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.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

**Propositions
de la Commission des lois**

Art. 16 bis.

Supprimé.

Art. 17.

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.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Art. 16 bis.

Sans modification.

Art. additionnel (nouveau) après l'article 16 bis.

Les dispositions des articles 6 bis et 6 ter ne peuvent pas être exercées contre tout locataire âgé de plus de 70 ans dont les ressources sont inférieures à 1,5 fois le salaire minimum interprofessionnel de croissance, sans que préalablement un relogement similaire ne lui soit offert dans la même commune.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux bailleurs âgés d'au moins 65 ans.

Les dispositions du présent article n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication de la loi prévue à l'article 17. Celle-ci devra déterminer les modalités d'indemnisation du bailleur.

Art. 17.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Une loi ultérieure précisera...

Texte du projet de loi

ressources qui seront affectées à cette indemnisation et les modalités du relogement éventuel du locataire.

Les dispositions du présent article n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication de ladite loi.

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 ;

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

Alinéa sans modification.

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 du 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 ;

**Propositions
de la Commission des lois**

Alinéa supprimé.

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 ;

— alinéa sans modification ;

— alinéa sans modification ;

— alinéa sans modification ;

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

...du locataire. Elle déterminera également les modalités d'indemnisation des propriétaires des locaux dont les locataires ont obtenu le bénéfice des dispositions des articles L.613-1 et L.613-2 du code de la construction et de l'habitation.

Alinéa sans modification.

Art. 18.

Alinéa sans modification.

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

— alinéa sans modification ;

— alinéa sans modification ;

— alinéa sans modification ;

— alinéa sans modification ;

— qui prévoit, *en dehors de la présomption établie par l'article 1734 du Code civil*, la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation des éléments communs de la chose louée ;

— alinéa sans modification.

— qui empêche le locataire d'obtenir réparation du préjudice qu'il subit en cas de modification unilatéralement effectuée par le bailleur portant soit sur les lieux loués, soit sur les prestations prévues au contrat ;

— qui oblige le locataire à souffrir tou-

Texte du projet de loi

— qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges dûment justifiées ou que le non-versement du dépôt de garantie.

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.

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

— qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en 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.

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'accord. 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'exis-

**Propositions
de la Commission des lois**

— qui prévoit...

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

— alinéa sans modification ;

— alinéa sans modification.

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 l'accord. Les dispositions 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,*

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

tes les réparations jugées utiles par le bailleur sans aucune diminution du loyer, même si les réparations durent plus de 40 jours ;

— alinéa sans modification.

— alinéa sans modification.

— alinéa sans modification.

TITRE III

**DE L'ORGANISATION
DES RAPPORTS COLLECTIFS
DE LOCATION**

Art. 19.

Alinéa sans modification.

Alinéa supprimé.

Un accord ainsi conclu lie le bailleur et l'ensemble *de ses* locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments dès lors que *la majorité de ses locataires* a adhéré par écrit à l'accord. Les dispositions de cet accord s'appliquent *également* aux nouveaux locataires.

Préalablement à la signature d'un tel accord, *chacune des parties* est tenue d'informer *l'autre partie* de l'existence

Texte du projet de loi

—

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. 21.

Les associations notifient au propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, la liste de leurs représentants.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

—

tence éventuelle d'accords portant sur le même objet et conclus sur le plan départemental ou national.

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.

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.

**Propositions
de la Commission des lois**

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.

Art. 21.

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.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

éventuelle d'accords portant sur le même objet, et conclus *par elle* sur le plan départemental ou national.

Art. 20.

Alinéa sans modification.

— les associations déclarées regroupant au moins 10 % des locataires... (le reste sans changement).

— alinéa sans modification.

— alinéa sans modification.

Art. 21.

Chaque association mentionnée à l'article 20 désigne un ou plusieurs délégués pour la représenter auprès du bailleur ou, le cas échéant, auprès du gestionnaire ou du syndic.

Chaque association déclarée peut désigner au moins un délégué. Toutefois, le nombre des représentants d'une association ne peut être supérieur à 10 % du nombre de logements locatifs du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments.

Le ou les délégués doivent être, au moment de la notification prévue à l'alinéa

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

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. 23.

Sans préjudice des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le locataire d'un copropriétaire peut assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler toutes observations.

Le syndic de copropriété informe le locataire, par voie d'affichage ou par lettre recommandée, de la date de l'assemblée générale.

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. 23.

Sans préjudice...

...observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

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.

**Propositions
de la Commission des lois**

Art. 22.

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.

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.*

Art. 23.

Dans les immeubles en copropriété et sans préjudice des dispositions de la loi n° 65-557 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.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

ci-dessous, des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments.

Les associations notifient chaque année au bailleur et, le cas échéant, au gestionnaire ou au syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception, la liste de leurs délégués.

Art. 22.

Les délégués mentionnés à l'article 21 sont consultés, notamment à chaque fois qu'ils le demandent, sur les différents aspects de la gestion du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments, ainsi que sur la gestion des installations, équipements ou espaces annexes.

Le bailleur...

...desdits délégués...

...charges locatives.

Dans les principaux lieux de passage de chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des bailleurs et des associations de locataires pour leurs communications concernant les problèmes du logement et de l'habitat.

Art. 23.

Lorsque le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments est régi par le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les délégués mentionnés à l'article 21 peuvent, sans préjudice des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler toutes observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le syndic de copropriété informe les délégués mentionnés à l'article 21...

...l'assemblée générale.

Texte du projet de loi

Art. 24.

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.

Au cas où l'une des parties se pourvoit en justice, cet avis doit être joint à la procédure.

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.

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

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

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

Art. 24.

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.

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 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.

Art. 25.

Alinéa sans modification.

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.

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

**Propositions
de la Commission des lois**

Art. 24.

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.

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

Elle est composée...

...des associations départementales...

...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.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Art. 24.

Tout congé adressé à un délégué mentionné à l'article 21 au cours de son mandat et des six mois qui suivent, doit être soumis préalablement à son exécution à la commission départementale du logement.

Dans ce cas, la commission départementale doit se prononcer dans un délai de deux mois.

Art. 25.

Il est créé, dans chaque département, une commission départementale du logement.

Elle est composé notamment de représentants des organisations départementales de bailleurs, de gestionnaires et de locataires, qu'elles soient ou non affiliées à des organisations nationales.

Lorsque la commission départementale du logement statue dans le cadre des compétences qui lui sont attribuées par les articles 24 et 37, elle est présidée par un juge d'instance et comprend des bailleurs et des locataires en nombre égal.

Les règles de procédure et de recours sont celles qui sont en vigueur devant les tribunaux paritaires des baux ruraux.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décrets en Conseil d'Etat.

Texte du projet de loi

Art. 26.

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

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

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.

Art. 27.

La représentativité au niveau national des organisations de bailleurs est appréciée d'après les critères suivants :

- nombre de leurs adhérents et nombre des logements détenus par leurs adhérents ;
- montant global des cotisations ;
- indépendance, expérience et ancienneté de l'association.

La représentativité des organisations de locataires est appréciée d'après les critères suivants :

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

Art. 26.

Alinéa sans modification.

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

Alinéa sans modification.

Art. 27.

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

- alinéa sans modification ;
- alinéa sans modification ;
- indépendance, expérience, *ancienneté* et activité de l'association dans le domaine du logement.

Alinéa sans modification ;

**Propositions
de la Commission des lois**

Art. 26.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Elle comprend notamment des représentants des *associations* représentatives...

...Conseil d'Etat.

Art. 27.

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 ;

— alinéa sans modification ;

— indépendance, expérience et activité de l'association dans le domaine du logement.

Alinéa supprimé.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Art. 26.

Alinéa sans modification.

Elle a pour mission...

...bailleurs ou *gestionnaires* et locataires.

Elle peut proposer une modification de la liste des charges récupérables fixée en application de l'article 14 de la présente loi.

Elle comprend notamment des représentants des associations représentatives de bailleurs, de *gestionnaires* et de locataires...

...Conseil d'Etat.

Art. 27.

Sont considérées comme représentatives au plan national :

— les organisations membres de la commission permanente pour l'étude des charges locatives et des rapports entre propriétaires, *gestionnaires* et usagers ;

— les organisations reconnues telles par arrêté conjoint du Garde des sceaux, ministre de la Justice, du ministre chargé de la Construction et de l'Habitation et du ministre chargé de la Consommation, après avis de la commission nationale des rapports locatifs.

Alinéa sans modification.

— alinéa sans modification.

— alinéa sans modification.

— Indépendance, expérience et activité de l'association dans le domaine du logement.

La représentativité, au niveau national et départemental, des organisations...
suivants :

Texte du projet de loi

- nombre et répartition géographique de leurs adhérents ;
- montant global des cotisations ;
- indépendance, expérience et ancienneté de l'association.

Art. 28.

Des accords collectifs sont discutés au sein de la commission nationale des rapports locatifs ou de chaque commission départementale du logement et conclus entre une ou plusieurs organisations 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.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

- alinéa sans modification ;
- alinéa sans modification ;
- indépendance, expérience, *ancienneté* et activité de l'association dans le domaine du logement.

Art. 28.

Des accords collectifs de location sont discutés dans le cadre d'un ou plusieurs secteurs locatifs au sein de...

...et conclus...

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

Alinéa sans modification.

**Propositions
de la Commission des lois**

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Art. 28.

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 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.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

— alinéa sans modification ;

— alinéa sans modification ;

— indépendance, expérience et activité de l'association dans le domaine du logement.

La représentativité au niveau national et départemental des organisations de gestionnaires est appréciée d'après les critères suivants :

— nombre de leurs adhérents et nombre des logements gérés par leurs adhérents ;

— montant global des cotisations ;

— indépendance, expérience et activité de l'association dans le domaine du logement.

Article additionnel (nouveau) après l'article 27.

Un accord collectif de location portant sur un ou plusieurs objets mentionnés à l'article 29 peut être conclu entre un ou plusieurs bailleurs et une ou plusieurs associations représentant les locataires pour tout ou partie du patrimoine immobilier du ou des bailleurs concernés.

L'accord ainsi conclu lie le bailleur sauf si la majorité des associations de ses locataires définies à l'article 20, ou la majorité de ses locataires s'y oppose par écrit dans un délai d'un mois après la signature.

Art. 28.

Alinéa sans modification.

Les accords...

...ces organisations. Sauf disposition expresse contraire prévue dans l'accord, celui-ci s'applique à l'ensemble des loge-

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

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 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 ;

— 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.

Art. 28 ter (nouveau).

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.

**Propositions
de la Commission des lois**

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.

Art. 28 ter.

Sans modification.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

ments des bailleurs adhérents d'une organisation signataire. Toutefois, l'accord n'est pas applicable si dans un délai d'un mois après la publication prévue à l'article 30 ou son dépôt à la commission départementale du logement, la majorité des associations représentatives de locataires s'y oppose par écrit.

Les secteurs locatifs comprennent les logements suivants :

— *logements des organismes d'habitation à loyer modéré ;*

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

— *logements des entreprises d'assurances et de leurs filiales dans le domaine immobilier, logements des sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 et des sociétés immobilières d'investissement créées par la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 et logements des établissements financiers du secteur public, autres que ceux mentionnés aux deux alinéas précédents ;*

— *logements des autres bailleurs.*

Art. 28 bis.

Les accords collectifs de location prévus par les articles 19, *additionnel (nouveau)* après l'article 27 et 28 de la présente loi doivent être écrits à peine de nullité.

Art. 28 ter.

Les accords collectifs de location prévus par les articles 19, *additionnel (nouveau)* après l'article 27 et 28 de la présente loi...

... ou indéterminée. Quand ils...

...trois ans.

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

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).

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.

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.

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.

**Propositions
de la Commission des lois**

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Un exemplaire de chaque accord collectif départemental conclu en application de l'article 28 doit être déposé par la partie la plus diligente à la commission départementale du logement.

Les accords collectifs nationaux et les accords mentionnés à l'article 34 doivent également être déposés dans les mêmes conditions auprès de la commission nationale des rapports locatifs.

Tout représentant ou délégué d'une organisation de bailleurs, de gestionnaires ou de locataires peut demander à consulter ces documents.

Art. 28 quater.

Sans modification.

Art. 28 quater.

Sans modification.

Art. 28 quinquies.

Sans modification.

Art. 28 quinquies.

Sans modification.

Texte du projet de loi

—

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.

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.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

—

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 membre 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.

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

les actions d'animation culturelle et sociale...

...location et les règlements intérieurs éventuels.

**Propositions
de la Commission des lois**

Art. 28 *sexies*.

Sans modification.

Art. 18 *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*.

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.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Art. 28 *sexies*.

Sans modification.

Art. 28 *septies*.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, sous quelque forme que ce soit, des biens ou des droits donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble soumis à la présente loi, les accords conclus et rendus obligatoires, en application des articles 19, additionnel (nouveau) après l'article 27, 30, 34, 34 bis et 35 s'imposent de plein droit au nouveau bailleur, même si le nouveau bailleur n'est pas signataire de l'accord ou membre d'une association signataire.

Ces accords doivent être annexés à l'acte de cession constatant la mutation.

Art. 29.

L'objet des accords collectifs est *d'organiser*, dans le cadre des lois et règlements et en respectant l'équilibre économique et juridique du contrat de location, les rapports entre bailleurs ou gestionnaires et locataires.

Ils peuvent porter notamment sur :

- la maîtrise des charges *recupérables* ;
- la grille de vétusté ;
- les réparations ;
- l'amélioration et l'entretien des parties communes et des parties privatives ;
- *la gestion des locaux collectifs résidentiels et des équipements, installations ou espaces annexes* ;
- les actions culturelles et sociales ;
- l'élaboration de contrats types de location ;

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

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 ou partie de leurs dispositions s'appliquent aux contrats de location en cours.

**Propositions
de la Commission des lois**

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 accord mentionné à l'article 19, alinéa 2,...

...article 30.

III. — Les clauses d'un...

...même article.

Art. 29 ter.

Les accords collectifs tels que définis aux articles 19, *additionnel (nouveau)* après l'article 27 et 28.

...cours.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Art. 29 bis.

- les règlements intérieurs éventuels ;
- les garages, places de stationnement et locaux loués accessoirement au local principal.

Les dispositions des accords mentionnés aux articles 19 et *additionnel (nouveau)* après l'article 27 ainsi que les accords qui ont été rendus obligatoires en application de l'article 30, s'appliquent *nonobstant* les dispositions contraires d'un accord non étendu.

Les dispositions...

...s'appliquent *nonobstant* les dispositions contraires...

article 30, ou d'un accord mentionné à l'article *additionnel (nouveau)* après l'article 27.

Les dispositions...

...s'appliquent *nonobstant* les dispositions...

...du même article.

*Dans les immeubles régis par le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les dispositions des accords mentionnés aux articles 19, *additionnel (nouveau)* après l'article 27 et 28 ne s'appliquent que dans la mesure où ils ne sont pas contraires à des clauses des règlements de copropriété.*

*Nonobstant les alinéas ci-dessus, un accord mentionné à l'article 19, alinéa 3, doit déterminer les modalités selon lesquelles d'éventuels accords mentionnés à l'article *additionnel (nouveau)* après l'article 27, 28 ou 30 pourront s'appliquer aux deux parties.*

Art. 29 ter.

Les accords collectifs tels que définis aux articles 19, *additionnel (nouveau)* après l'article 27 et 28.

...cours.

Texte du projet de loi

Art. 30.

Les accords conclus au niveau national en application de l'article 28 font l'objet d'avis au Journal officiel 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.

Les secteurs locatifs au sens du présent article 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 ;

— 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.

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.

Art. 31.

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.

Ce délai court à compter de la publication au Journal Officiel de l'avis mentionnant cette dénonciation.

Le décret rendant obligatoire un accord collectif peut être abrogé à tout moment.

Art. 32.

Les organisations représentatives des gestionnaires peuvent adhérer aux accords

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

Art. 30.

Alinéa sans modification.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Le décret mentionné à l'alinéa premier peut, sans modifier l'économie de l'accord, en distraire certaines clauses.

Art. 31.

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.

La dénonciation doit faire l'objet de la publication d'un avis au Journal officiel.

Alinéa supprimé.

Art. 32.

Les organisations représentatives des gestionnaires peuvent participer à l'élabo-

**Propositions
de la Commission des lois**

Art. 30.

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 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.

Maintien de la suppression.

Maintien de la suppression.

Maintien de la suppression.

Maintien de la suppression.

Maintien de la suppression.

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. 31.

Sans modification.

Art. 32.

Les associations représentatives...

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Art. 30.

Les accords...

...de l'article 28 sont publiés au Journal officiel...

...en Conseil d'Etat pour tous les logements locatifs du secteur dont relèvent les organisations de bailleurs signataires.

Suppression maintenue.

Suppression maintenue.

Suppression maintenue.

Suppression maintenue.

Suppression maintenue.

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

Art. 31.

Sans modification.

Art. 32.

Sans modification.

Texte du projet de loi

collectifs conclus entre propriétaires et locataires.

**TITRE IV
DES LOYERS**

Art. 33.

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.

Art. 34.

Des accords de modération ayant pour objet de fixer le taux maximum d'évolution des loyers lors du renouvellement des contrats ou de la location de locaux vacants,

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

ration des accords collectifs de location conclus entre bailleurs et locataires, adhérer à ces accords et en assurer l'exécution dans la limite de leur mandat.

Art. 32 bis (nouveau).

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 résidentiels à l'usage des résidents.

Toute association de locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments peut, à sa demande, accéder gratuitement à ces locaux.

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

**TITRE IV
DES LOYERS**

Art. 33.

Supprimé.

Art. 34.

Des accords de modération des loyers, applicables pour une période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant, peuvent être conclus annuellement, dans le

**Propositions
de la Commission des lois**

...leur mandat.

Art. 32 bis.

Tout bâtiment...

...locaux collectifs à l'usage des résidents.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

**TITRE IV
DES LOYERS**

Art. 33.

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.

Alinéa supprimé.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan.**

Art. 32 bis.

Sans modification.

**TITRE IV
DES LOYERS**

Art. 33.

Suppression maintenue.

Art. 34.

Des accords de modération des loyers peuvent être conclus annuellement au sein de la commission nationale des rapports locatifs entre une ou plusieurs organisa-

Texte du projet de loi

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.

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.

Il peut prévoir également une majoration supplémentaire des loyers à concurrence d'un pourcentage du 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.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

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.

Chacun de ces accords autres que celui relatif aux organismes d'habitation à loyer modéré fixe le taux maximum d'évolution des loyers lors de la conclusion ou du renouvellement des contrats. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux loyers des locaux qui n'ont pas fait l'objet de contrat de location depuis une durée qui, fixée par l'accord, ne peut être inférieure à deux ans à la date de la nouvelle location.

En outre, il peut prévoir des majorations supplémentaires des loyers pouvant être échelonnées au cours du contrat...

...comparables.

L'accord peut également prévoir des majorations supplémentaires des loyers pouvant être échelonnées au 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.

**Propositions
de la Commission des lois**

Chaque accord de modération autre que celui relatif aux organismes d'habitations 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.

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 pen-

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

tions représentatives de bailleurs appartenant à un ou plusieurs secteurs locatifs définis à l'article 28 et une ou plusieurs organisations représentatives de locataires. Ces accords, applicables pour une période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant s'imposent de plein droit à tous les loyers des logements appartenant aux bailleurs adhérents des organisations signataires, sauf disposition expresse contraire de l'accord ; toutefois, l'accord est réputé n'avoir jamais été conclu si, dans un délai de 15 jours après la signature, la majorité des associations de locataires représentées à la commission nationale des rapports locatifs s'y oppose par écrit.

Chacun de ces accords...

...ne peut être inférieure à un an à la date de la nouvelle location.

Alinéa sans modification.

Lorsque le bailleur a réalisé ou compte entreprendre des travaux d'amélioration, l'accord peut prévoir des majorations supplémentaires des loyers. L'accord détermine alors la nature des travaux, les modalités et le montant des augmentations des loyers qui doivent tenir compte du coût réel des travaux dans la limite d'un coût maximum fixé par les parties ; l'accord peut cependant prévoir que cette limite ne s'appliquera pas lors de la conclusion des contrats de location.

Texte du projet de loi

Lorsqu'un accord de modération est conclu dans le secteur des organismes d'habitation à loyer modéré, il a pour objet, en fonction des loyers pratiqués ou des travaux réalisés ou projetés, de fixer, dans la limite prévue au 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.353-15 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.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

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.).

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

**Propositions
de la Commission des lois**

dant 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.

Maintien de la suppression.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Alinéa supprimé.

Les accords peuvent comporter des dispositions particulières en cas de travaux d'économie d'énergie.

Alinéa sans modification.

Chacun des accords peut prévoir des taux différents dans des zones géographiques qu'il définit.

Suppression maintenue.

Suppression maintenue.

Ces accords ne peuvent pas déroger aux règles qui sont propres aux logements régis par les articles L.351-2 à L.351-9 et suivants du code de la construction et de l'habitation ou aux logements construits à l'aide de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

Art. 34 bis (nouveau).

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.

Art. 35.

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.

Art. 35.

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.

Art. 36.

A défaut d'accord intervenu au plus tard quarante-cinq jours avant le début de la

Art. 36.

A défaut d'accord intervenu, dans un ou plusieurs secteurs, au plus tard le

**Propositions
de la Commission des lois**

Art. 34 bis.

Sans modification.

Art. 35.

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 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.

A défaut d'accord conclu dans un secteur locatif au plus tard le 1^{er} novembre, en

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Art. 34 bis.

Sans modification.

Art. 35.

Les accords de modération prévus aux articles 34 et 34 bis sont soumis aux dispositions des articles 28 bis, 28 quinquies, 28 sexies et 28 septies de la présente loi.

Sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur ou de la majorité des organisations représentatives des locataires, un décret en Conseil d'Etat peut rendre obligatoire tout ou partie des accords de modération intervenus en application des articles 34 ou 34 bis à tous les logements du secteur correspondant.

Art. 36.

Lorsque, au 1^{er} novembre, aucun accord n'a été conclu dans un secteur, un décret en

Texte du projet de loi

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 travaux vacants 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.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

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 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.

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

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

**Propositions
de la Commission des lois**

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 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.

Supprimé.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Conseil d'Etat peut, après avis de la commission nationale des rapports locatifs, fixer le taux maximum d'évolution des loyers du secteur, lors du renouvellement du contrat de location ou lors de la conclusion de celui-ci, dans le cas de location de locaux vacants qui ont fait l'objet d'un contrat de location depuis moins d'un an. Ce décret détermine également la nature et le taux des majorations supplémentaires 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.

Suppression maintenue.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Ce décret doit être publié avant le 1^{er} décembre. Il est applicable au plus tard jusqu'au 31 décembre de l'année qui suit sa publication.

Art. 36 bis.

Supprimé.

Texte du projet de loi

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.

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.

Art. 38.

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 varia-

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

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, 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.

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.

Art. 38.

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,

**Propositions
de la Commission des lois**

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.

Alinéa sans modification.

Art. 38.

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

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Art. 37.

Toute contestation relative au montant du nouveau loyer lors du renouvellement ou de la conclusion du contrat de location est soumise, nonobstant toute disposition contraire, à la commission départementale du logement qui statue, dans un délai de deux mois, selon les modalités prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article 25. La contestation ne constitue pas un motif de non-paiement.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Art. 38.

Si le contrat de location prévoit une révision du loyer, celle-ci intervient chaque année *à la date fixée dans le contrat, ou, à défaut, à la date anniversaire de celui-ci*. Elle doit s'opérer sous réserve des articles 34, alinéas 3 à 5, 35, 36, 40, *additionnel*

Texte du projet de loi

tions 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.

Art. 39.

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 :

— 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 ;

— 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.

TITRE V

**DE L'AMÉLIORATION
DES LOGEMENTS**

Art. 40.

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.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

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.

Art. 39.

Supprimé.
(Cf. art. 49 bis.)

TITRE V

**DE L'AMÉLIORATION
DES LOGEMENTS**

Art. 40.

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.

**Propositions
de la Commission des lois**

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.

Art. 39.

Suppression conforme.

TITRE V

**DE L'AMÉLIORATION
DES LOGEMENTS**

Art. 40.

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.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

(nouveau) après l'article 40 et 41, dans la limite des variations...

... par décret. La date...

... au contrat.

Art. 39.

Suppression conforme.

TITRE V

**DE L'AMÉLIORATION
DES LOGEMENTS**

Art. 40.

Le bailleur...

..., peut conclure, après information du locataire, un contrat d'amélioration avec l'Etat sur lesdits locaux. Les travaux doivent également, en cas de besoin, porter les locaux concernés à un niveau minimal de qualité thermique ou phonique.

Texte du projet de loi

Ces travaux sont ceux figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat.

Le contrat précise la nature des travaux, leur coût prévisionnel, les conditions de leur exécution ou la date prévue pour leur achèvement.

Il détermine le montant maximum du loyer qui pourra être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux.

La réalisation du programme de travaux prévu par le contrat place les logements concernés, nonobstant toutes dispositions législatives spécifiques contraires d'ordre public, sous le régime juridique de la présente loi et notamment de son titre II.

Dès la notification des travaux, le propriétaire est tenu de proposer au locataire ou à l'occupant de bonne foi 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.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

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.

Alinéa sans modification.

Il détermine le montant maximum du loyer qui, nonobstant les dispositions du titre IV pour la fixation du nouveau loyer, pourra être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux.

La réalisation du programme de travaux prévu par le contrat place les logements concernés, nonobstant toutes dispositions législatives spécifiques contraires d'ordre public, sous le régime juridique de la présente loi et notamment de son titre II.

Le bailleur est tenu de maintenir le local à usage locatif pendant au moins neuf ans.

Art. 40. (suite).

Lorsque le logement concerné fait l'objet d'un contrat de location en cours, le bailleur doit, dans un délai d'un 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

**Propositions
de la Commission des lois**

Alinéa supprimé.

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.

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.

Alinéa supprimé.

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.

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.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Ces travaux s'imposent aux locataires sous réserve de l'application de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967.

Alinéa sans modification.

Il détermine le montant maximum du loyer qui pourra être exigé des locataires lors du nouveau contrat mentionné à l'article ci-dessous ; les dispositions du titre IV ne sont pas, dans ce cas, applicables.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

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

Article additionnel (nouveau) après l'article 40

Lorsque le logement concerné fait l'objet d'un contrat de location en cours, le bailleur doit dans un délai d'un mois à compter de la conclusion du contrat d'amélioration, proposer au locataire un nouveau contrat de location de 6 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.

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 ;

— 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 néces-

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

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.

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.

Lorsque l'exécution des travaux néces-

**Propositions
de la Commission des lois**

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.

Alinéa supprimé.

Lorsque...

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Pendant la durée de ce contrat, les dispositions des articles 6 bis et 6 ter ne sont pas applicables.

La copie du contrat mentionné à l'article 40 et le barème de l'aide personnalisée au logement doivent être joints au contrat de location proposé.

Alinéa supprimé.

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.

Les travaux ne peuvent être engagés que lorsque le locataire a accepté le nouveau contrat ou lorsque les délais de préavis mentionnés à l'article 8 sont expirés.

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.

Alinéa supprimé.

Lorsque l'exécution des travaux néces-

Texte du projet de loi

site 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.

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

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.

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

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

site 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.

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

Art. 41.

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.

Alinéa sans modification.

Il détermine...

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

...12 juillet 1967.

**Propositions
de la Commission des lois**

...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.

Alinéa sans modification.

Art. 41.

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

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

site l'évacuation temporaire ou définitive des lieux, le bailleur s'engage à mettre à la disposition du locataire 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 sont à la charge du bailleur, déduction faite, le cas échéant, des primes de déménagement.

Alinéa supprimé.

Art. 41.

Lorsque le logement, le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments répond aux normes mentionnées à la première phase de l'article 40, un accord sur la réalisation de travaux portant sur tout ou partie de l'ensemble immobilier peut être conclu soit individuellement entre un bailleur et un locataire, soit collectivement entre un ou plusieurs bailleurs et leurs locataires ou leurs associations mentionnées à l'article 20.

Alinéa sans modification.

Il détermine...

...travaux. Le bailleur est tenu...

...12 juillet 1967.

Texte du projet de loi

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.

TITRE VI

**DE L'INFORMATION PRÉALABLE
DU LOCATAIRE
ET DES INTERMÉDIAIRES**

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

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

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.

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 publi-

**Propositions
de la Commission des lois**

12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

Alinéa supprimé.

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.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Lorsque les travaux portent sur plusieurs logements ou sur les parties communes, l'accord ne s'impose à l'ensemble des locataires concernés que si la majorité d'entre eux l'a signé.

Article additionnel (nouveau) après l'article 41.

Les aides à l'amélioration de l'habitat ne peuvent être subordonnées à la conclusion d'un contrat mentionné à l'article 40, additionnel (nouveau) après l'article 40 ou 41.

TITRE VI

**DE L'INFORMATION
DU LOCATAIRE**

Art. 42.

Toute personne...

...la consistance des locaux, la durée et la nature du contrat de location, les éléments de confort...

...charges annuelles.

Tout vendeur...

Texte du projet de loi

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 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.

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

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

cation 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...

...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

**Propositions
de la Commission des lois**

Alinéa sans modification.

Art. 43.

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.

Le règlement intérieur éventuel, s'il en existe un, est affiché et copie en est remise aux locataires à leur demande.

**TITRE VI BIS
DES INTERMÉDIAIRES**

Art. 44.

Sans modification.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

...annuelles résultant des équipements installés.

Alinéa sans modification.

Art. 43.

Sans modification.

Art. 43 bis.

Supprimé.

**TITRE VI BIS
DES INTERMÉDIAIRES**

Art. 44.

La rémunération de l'ensemble des personnes, mentionnées à l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, et qui se livrent ou prêtent...

Texte du projet de loi

ou à usage professionnel et d'habitation, est à la charge exclusive du propriétaire bailleur.

TITRE VII

**ADMINISTRATION PROVISOIRE
EN CAS DE DÉFAILLANCE
DANS LA GESTION DE LOGEMENTS
AYANT BÉNÉFICIÉ
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 VIII

SANCTIONS

Art. 46 à 49.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

ou à usage mixte professionnel et d'habitation, est partagée par moitié entre le propriétaire bailleur et le locataire.

TITRE VII

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

Art. 45.

Sans modification.

TITRE VIII

SANCTIONS

Art. 46 à 49 bis.

**Propositions
de la Commission des lois**

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

TITRE VII

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

TITRE VII

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

Art. 45.

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...

Pour les immeubles...

...toute la durée de ces prêts, *le représentant de l'Etat dans le département peut*...

...l'emprunteur.

...de l'engagement financier de l'emprunteur.

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

Alinéa sans modification.

...renouvelable.

TITRE VIII

SANCTIONS

TITRE VIII

SANCTIONS

Art. 46 à 49 bis.

Art. 46 à 49 bis.

Texte du projet de loi

TITRE IX

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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 aux 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.

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.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

TITRE IX

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 50.

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 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.

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.

**Propositions
de la Commission des lois**

TITRE IX

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 50.

Les dispositions du titre II ci-dessus de la présente loi 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.

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.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

TITRE IX

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 50.

Les dispositions des articles 3, 12 et 13 ne portent pas atteinte à la validité des contrats de location en cours au moment de la publication de la présente loi.

A l'expiration des contrats de location à durée déterminée, un contrat conforme aux dispositions de la présente loi doit être établi.

Les contrats à durée indéterminée doivent être mis en conformité avec la présente loi dans un délai d'un an après la publication de celle-ci.

Pendant une période de trois ans à compter de l'entrée dans les lieux du locataire, le droit de résiliation prévu aux articles 6 bis et 6 ter ne peut être exercé contre un locataire en place au moment de la publication de la présente loi.

Lorsque le montant des charges locatives n'était pas isolé, l'établissement d'un contrat prévu aux alinéas ci-dessus ne peut avoir pour effet d'augmenter le montant total des sommes acquittées par le locataire.

Art. 51.

L'occupant qui peut se prévaloir de sa bonne foi, ou qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, a fait l'objet d'une décision d'expulsion définitive fondée uniquement sur l'expiration du contrat antérieur, peut exiger du bailleur un contrat de location dans les conditions de la présente loi. Celui-ci doit être conclu dans un délai de trois mois.

Texte du projet de loi

Le propriétaire dispose d'un délai de trois mois pour proposer un bail dans les conditions de l'article 3.

Art. 52.

A compter du 7 octobre 1981, tout congé tel que défini par l'article 6 doit être fondé sur un motif sérieux et légitime.

Art. 53.

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.

Si cet accord n'est pas intervenu au plus tard le 15 février 1982, les dispositions de l'article 37 seront applicables.

TITRE X

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 54.

1° Ne sont pas applicables aux loge-

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

Le bailleur dispose d'un délai de trois mois *pour proposer un contrat de location dans les conditions de la présente loi.*

Art. 52.

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.

Art. 53.

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.

Si ces accords ne sont pas intervenus au plus tard le 30 avril 1982, les dispositions de l'article 36 seront applicables.

TITRE X

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 54.

1° Ne sont pas applicables aux loge-

**Propositions
de la Commission des lois**

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.

Supprimé.

Art. 53.

Supprimé.

TITRE X

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 54.

1° Ne sont pas applicables...

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Art. 52.

Supprimé.

Art. 53.

Les accords...

...allant du 1^{er} juillet 1982 au 31 décembre 1982.

Si ces accords ne sont pas intervenus au plus tard le 30 juin 1982, les dispositions de l'article 36 seront applicables.

TITRE X

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 54.

1° Ne sont pas applicables...

Texte du projet de loi

ments 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.

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 articles 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.

L'article 14 est applicables auxdits logements nonobstant toutes dispositions contraires.

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.

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.

4° Ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou de prêts

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

ments 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 *quater*, 7, 8, 13, alinéa premier, 14, 34, 38, 40, 45, 46, 47, 49, 51, 52 et 55.

L'article 7, alinéa 2, est applicable à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement.

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 articles 3, 4, 5, 6 à 6 *quater*, 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.

Alinéa supprimé.

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 *quater*, 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.

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.

4° Ne sont pas applicables...

**Propositions
de la Commission des lois**

...6 à 6 *quinquies*, 7, 8, 13 alinéa premier, 14, 34, 38, 40, 45, 46, 46 *bis*, 47, 51, 54 *bis* et 55.

Les dispositions de l'article 7 bis sont applicables à la condition...

...logement.

2° Ne sont pas applicables...

...3, 4, 4 *bis*, 5, 6 à 6 *quinquies*, 7...

...46, 46 *bis*, 47 et le titre IX.

Maintien de la suppression.

3° Ne sont pas applicables...

...4, 4 *bis*, 5, 6 à 6 *quinquies*, 7, 8, 13 alinéa premier, 34 *bis*, 38, 40, 45, 46, 47, 47 *bis*, 51 et 55. L'article 14...

...économique.

Alinéa sans modification.

4° Ne sont pas applicables...

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

...4, 5, *deuxième alinéa*, 6 à 6 *quater*, 7, 8, 13, alinéa premier, 14, 34, 38, 40, 45, 46, 47, 51 et 55.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Suppression maintenue.

3° Ne sont pas applicables...

...des articles 4, 5, 6 à 6 *quater*, 8, 13 alinéa premier, 38, 40, 45, 46, 47, 49, 51 et 55. *L'article 7 n'est pas applicable aux logements conventionnés appartenant aux organismes mentionnés à l'article L.353-14 du code de la construction et de l'habitation. L'article 14 n'est pas applicable aux logements mentionnés dans les articles 9 et 10 de la loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981.*

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Texte du projet de loi

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.

Art. 55.

Les articles 3 *quinquies*, 3 *sexies* et 3 *septies* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ainsi que l'article 3 *quater* 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.

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 auxdites 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'Etat dans les conditions de l'article 40 de la présente loi.

A compter de la publication de la présente loi, l'article 3 *ter* de la loi du 1^{er} sep-

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

...des articles 4, 14, 34 *bis*, 40 et 55.

Art. 55.

Les articles 3 *bis*, 3 *ter*, 3 *quinquies*, 3 *sexies* et 3 *septies* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ainsi que l'article 3 *quater* 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 bis leur sont applicables.* A l'expiration de ce contrat, les locaux sont régis par la présente loi.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

**Propositions
de la Commission des lois**

...des articles 4, 4 bis, 14, 34 bis, 40,
54 bis et 55.

Art. 55.

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, 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.

Suppression maintenue.

Maintien de la suppression.

Maintien de la suppression.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

5° Pour le bail assorti d'une promesse unilatérale de vente, les dispositions du titre IV ne s'appliquent pas au versement complémentaire au loyer s'imputant sur le prix d'acquisition du logement.

Art. 55.

Les articles 3 bis, 3 ter,...

...sont abrogés. Cette abrogation...

...de la présente loi. A l'expiration...

...présente loi.

Maintien de la suppression.

Suppression maintenue.

Suppression maintenue.

Texte du projet de loi

tembre 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° 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.

Les dispositions du présent article ne prennent effet qu'à compter de la publication du décret prévu à l'article 40.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

Alinéa supprimé.

Art. 55 bis (nouveau).

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.

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.

Art. 55 ter (nouveau).

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 dispo-

**Propositions
de la Commission des lois**

Maintien de la suppression.

Art. 55 bis.

Supprimé.

Art. 55 ter.

Supprimé.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Suppression maintenue.

Art. 55 bis.

Les dispositions...

...en application de la *première phrase*
dudit article. Ces...

...six ans.

*Toutefois, pendant cette période de 6
ans, les dispositions des articles 6 bis et 6
ter ne sont pas applicables et le loyer initial
du contrat de location n'est pas soumis aux
dispositions du titre IV.*

Art. 55 ter.

Supprimé.

Texte du projet de loi

—

Art. 56.

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.

Toute association de locataires peut accéder, à sa demande, à ces locaux.

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

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

—

sitions des articles 6 *bis* et 6 , deuxième alinéa, ne sont pas applicables.

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.

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.

Art. 56.

Supprimé.

Art. 57 (nouveau).

L'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 modifiée est ainsi modifié :

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

« 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.

« L'offre est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception. Le

**Propositions
de la Commission des lois**

Art. 56.

Maintien de la suppression.

Art. 57.

Alinéa sans modification.

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

« Préalablement...

...locaux à *usage* d'habitation ou...

...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...

...et des conditions de la vente *protégée* pour le local...

...destinataire.

« L'offre est valable *pendant* une durée...

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

Art. 56.

Suppression conforme.

Art. 57.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« L'offre est valable...
...réception. Le locataire...

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

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 ».

IV. — Le III est rédigé comme suit :

« 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.

« Il ne s'applique pas aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

« Il ne s'applique pas aux ventes portant sur un bâtiment entier ou sur l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel dudit bâtiment. »

Art. 58.

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.

**Propositions
de la Commission des lois**

...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 mixte d'habitation et profession-
nel ».

IV. — Sans modification.

Art. 58.

Sans modification.

**Propositions de la Commission
des Affaires économiques et du Plan**

...acte de vente. Si, lors de sa réponse,
il exprime l'intention de recourir à un
emprunt, le délai de réalisation de la vente
est porté à quatre mois.

Alinéa sans modification.

II. — Sans modification.

III. — Sans modification.

IV. — Sans modification.

Art. 58.

Sans modification.

LISTE DES AMENDEMENTS ADOPTÉS PAR LA COMMISSION

TITRE PREMIER

Article premier

Amendement : Remplacer les deux premiers alinéas de cet article par les dispositions suivantes :

Le droit à l'habitat est un droit fondamental dont l'exercice, dans le cadre des lois qui le régissent, implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation et de sa localisation.

Il ne saurait porter atteinte au droit de propriété tel qu'il est reconnu par la Constitution.

La politique du logement a notamment pour objet de susciter le développement d'un secteur locatif, public et privé, important et ouvert à toutes les catégories sociales tout en facilitant l'accèsion à la propriété et l'amélioration de l'habitat.

Art. 2

Amendement : Au premier alinéa de cet article, supprimer les mots :

ainsi qu'aux garages, places de stationnement et locaux loués accessoirement au local principal

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

aux locations à caractère saisonnier et aux locaux de plaisance ;

TITRE II

Du contrat de location

Art. 3

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

Toute location donne lieu à un contrat écrit établi au moins en deux exemplaires originaux. Lors de la signature, un exemplaire est remis à chaque partie. En cas de colocation, un exemplaire original du contrat est remis à chacun des colocataires signataires. Chaque partie peut exiger à tout moment que le contrat soit complété afin de le rendre conforme aux dispositions de la présente loi.

A la demande d'une partie, l'autre partie est tenue de communiquer préalablement à la signature le projet de contrat.

Amendement : Remplacer le 7^e alinéa de l'article 3 par les dispositions suivantes :

les modalités de révision du loyer, lorsque celle-ci est prévue ;

Amendement : Rédiger comme suit le 8^e alinéa de cet article :

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

Amendement : Insérer, après le 8^e alinéa de cet article, les dispositions suivantes :

— la date à partir de laquelle le bailleur peut résilier le contrat en vertu des dispositions de l'article 6 *bis* ;

— la date à partir de laquelle le bailleur peut résilier le contrat en vertu des dispositions de l'article 6 *ter* ;

Amendement : Rédiger comme suit le 9 alinéa de cet article :

— le montant du dépôt de garantie lorsque celui-ci est prévu ;

Amendement : Au dixième alinéa de cet article, remplacer les mots :

... la référence audit contrat...

par les mots :

... la référence dudit contrat...

Amendement : Supprimer les 12 et 13^e alinéas de cet article.

Amendement : Rédiger comme suit le début du 14^e alinéa de cet article :

— lorsque l'immeuble est régi par le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les extraits du règlement de copropriété dûment mis à jour... (le reste sans changement).

Amendement : Après le quatorzième alinéa de cet article, ajouter un alinéa supplémentaire ainsi rédigé :

— l'accord collectif mentionné à l'article 19 lorsque celui-ci existe...

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

— le contrat d'amélioration visé à l'article 40 lorsque celui-ci existe...

Amendement : Après le quinzième alinéa, ajouter un alinéa supplémentaire ainsi rédigé :

— le règlement intérieur du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments lorsque celui-ci existe.

Amendement : Supprimer le dernier alinéa de cet article.

Amendement : A la fin de cet article, ajouter un alinéa supplémentaire ainsi rédigé :

L'état des lieux établi lors de l'entrée du locataire ainsi que celui qui est établi lors du départ du précédent locataire doivent également être joints au contrat dès qu'ils ont été établis.

Art. 4

Amendement : Dans la première phrase de cet article, après les mots :

pour une durée

ajouter le mot :

minimale

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

Toutefois, les personnes mentionnées à l'article 6 *bis* peuvent conclure un contrat pour une durée plus courte, sans que celle-ci puisse être inférieure à trois ans. Dans ce cas, le bailleur ne peut exercer, pendant la durée du contrat initial, le droit de résiliation prévu aux articles 6 *bis* et 6 *ter*.

Art. 5

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Le locataire peut donner congé à tout moment selon les règles prévues à l'article 8.

Toutefois, au cours de la première année du contrat initial de location, il ne peut donner congé, selon les règles prévues à l'article 8, que pour un motif légitime et sérieux tiré de raisons familiales, professionnelles ou de santé ou de l'inexécution par le bailleur des obligations lui incombant en application de l'article 10.

Art. 5 bis

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 6

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

A l'expiration du terme fixé par le contrat de location, celui-ci se renouvelle par tacite reconduction pour une période qui ne peut être inférieure à trois ans sauf notification par l'une des parties de son intention de ne pas renouveler le contrat. Cette notification doit être effectuée conformément aux dispositions de l'article 8. Les parties peuvent toutefois décider de modifier, d'un commun accord, les dates mentionnées aux dixième et onzième alinéas de l'article 3.

Amendement : Au deuxième alinéa de l'article, remplacer les mots :

sait sur la décision de vendre le logement dans les conditions définies à l'article 6 bis

par les mots :

sait sur les dispositions prévues aux articles 6 *bis* et 6 *ter* de la présente loi

Amendement : Supprimer les deux derniers alinéas de cet article.

Art. 6 bis

Amendement : Rédiger comme suit le début de la première phrase de cet article :

Dans le cas où le contrat initial est conclu pour une durée minimale de 6 ans, le bailleur, personne physique, lorsqu'il n'a pas expressément renoncé à ce droit, peut, chaque année à la date anniversaire du contrat, résilier le contrat de location en vue d'habiter lui-même le local ou... (le reste sans changement).

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

deux ans

par les mots :

un an

Amendement : Après le troisième alinéa de cet article, insérer un alinéa additionnel ainsi rédigé :

A compter de l'expiration du contrat initial, le bailleur, lorsqu'il n'a pas expressément renoncé à ce droit, peut chaque année, à la date anniversaire du contrat, résilier le contrat en vue d'habiter lui-même le local ou le faire habiter par les personnes et aux conditions mentionnées aux alinéas précédents.

Amendement : Après le troisième alinéa de cet article, insérer un alinéa additionnel ainsi rédigé :

Lorsque le contrat a été conclu pour une durée minimale de 6 ans et en cas de décès d'un bailleur mentionné aux alinéas ci-dessus, ses ayants droit peuvent introduire à tout moment dans le contrat de location le droit de résiliation prévu au présent article.

Amendement : Supprimer le dernier alinéa de cet article.

Art. 6 ter

Amendement : Dans le premier alinéa de cet article, supprimer le mot :

triennale.

Amendement : Remplacer le deuxième alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

Toutefois, 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 la prochaine date anniversaire de celui-ci. Cette notification, qui doit s'effectuer conformément aux dispositions de l'article 8, ne peut intervenir qu'après l'expiration de la deuxième année du contrat initial de location.

Ces dispositions sont applicables à tous les bailleurs mentionnés à l'article 6 bis, sauf lorsqu'ils ont expressément renoncé à ce droit.

Art. 6 quater

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

Le congé, donné en application de l'article 6 *ter* de la présente loi, 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. .

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

Le délai de préavis et le contrat de location sont, en tant que de besoin, prorogés jusqu'à la fin des délais de réalisation de la vente prévus au deuxième alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 modifiée.

Amendement : Après le deuxième alinéa de cet article, insérer un alinéa additionnel ainsi rédigé :

Lorsque le congé aura été donné en application de l'alinéa 2 de l'article 6 *ter*, le délai de préavis et le contrat de location sont prorogés, lorsque le locataire le demande, jusqu'à la signature de la promesse de vente.

A l'expiration des délais mentionnés ci-dessus, le locataire est déchu de tout titre d'occupation sur le local.

Amendement : A la fin de cet article, supprimer le caractère :

II.

Art. 7

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

Le locataire n'a le droit ni de sous-louer, ni de céder son contrat de location, sauf autorisation écrite du bailleur.

Amendement : Rédiger comme suit le début du deuxième alinéa :

En cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire, et sans préjudice des dispositions des articles 832 et 1751 du Code civil, il est transféré... (le reste sans changement).

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

Il peut également être transféré au concubin notoire lorsque intervient la fin de la vie commune quand celle-ci a duré plus d'un an.

Art. 8

Amendement : Rédiger comme suit les deux premiers alinéas de cet article :

Tout congé doit être adressé avec un préavis minimum de trois mois, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice. Toutefois, en cas de mutation, de perte d'emploi ou pour des raisons familiales graves, le locataire peut

adresser son congé au bailleur en observant un délai de préavis réduit à un mois. Lorsque le préavis expire dans le courant d'un mois, le contrat de location produit effet jusqu'au dernier jour de ce mois.

Le congé doit être motivé à peine de nullité. Le locataire n'est tenu de remplir cette obligation que lorsqu'il adresse son congé au cours de la première année du contrat initial de location ou lorsqu'il demande que le délai de préavis soit réduit à un mois.

Amendement : Au troisième alinéa de cet article, remplacer les mots :

à l'alinéa 2 de l'article 5

par les mots :

à l'article 6 *bis*.

Amendement : Après le troisième alinéa de cet article, insérer un alinéa additionnel ainsi rédigé :

Lorsque le congé est adressé par le bailleur dans les conditions prévues aux articles 6 *ter* et 6 *quater*, il doit également indiquer, à peine de nullité, le prix et les conditions de la vente.

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

La délivrance du congé ne fait pas obstacle à la prorogation du contrat par accord exprès et écrit entre les parties pour une période déterminée et non renouvelable, inférieure à un an.

Amendement : Dans la première phrase du 5^e alinéa de cet article, après les mots :

du loyer

rajouter les mots :

et des charges.

Amendement : Dans la deuxième phrase du 5^e alinéa de cet article, après les mots :

du loyer

rajouter les mots :

et des charges.

Art. 9

Amendement : Supprimer la deuxième partie de la phrase du deuxième alinéa de cet article.

Amendement : Rédiger ainsi le 5^e alinéa de cet article :

— de prendre à sa charge l'entretien courant et les menues réparations des locaux et équipements dont le locataire a la jouissance exclusive, sauf celles-ci sont occasionnées par vétusté, erreur de conception, vice de réalisation, cas fortuit ou force majeure; il doit répondre en particulier de l'ensemble des obligations énumérées par la liste des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État.

Amendement : Au début du 6^e alinéa, après les mots :

assentiment exprès

Ajouter les mots :

et écrit.

Art. 10

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

de délivrer au locataire le logement et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de réparation de toute espèce ;

Amendement : Compléter le 4^e alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

si trois mois après la mise en demeure par le locataire d'effectuer des réparations urgentes autres que locatives, le bailleur ne les a pas encore commencées, le locataire peut demander au juge l'autorisation d'effectuer ces travaux ; le juge détermine les travaux à réaliser et il fixe le montant de la somme qui pourra être retenue sur chaque terme par le locataire ;

Art. 11

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Lorsqu'il réclame les sommes que le locataire est appelé à verser, le bailleur est tenu de distinguer loyer, droit de bail et autres charges.

Le paiement mensuel du loyer et des charges dûment justifiées est de droit lorsqu'une des parties le demande.

Lorsque le locataire demande l'application des dispositions prévues à l'alinéa ci-dessus, le bailleur peut réclamer le versement du dépôt de garantie.

Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu, à l'occasion de tout règlement qu'il reçoit, de remettre une quittance ou de délivrer un reçu précisant l'imputation que le locataire a déclaré donner à ce règlement, conformément à l'article 1253 du Code civil. La quittance ou le reçu précise les sommes versées par le locataire en distinguant loyer, droit de bail et autres charges.

La délivrance de cette quittance ou de ce reçu se fait gratuitement sous réserve, éventuellement, des droits de timbre.

Art. 12

Amendement : Rédiger comme suit la première phrase de cet article :

Un état des lieux est établi lors de l'entrée du locataire et lors de la restitution des clés par celui-ci.

Amendement : Rédiger comme suit le début de la deuxième phrase de cet article :

Il est établi contradictoirement par les parties, dans la forme arrêtée d'un commun accord ou, à défaut, par huissier de justice ou expert agréé par les tribunaux... (le reste sans changement).

Amendement : Après le premier alinéa de cet article, insérer les dispositions suivantes :

Pendant le premier mois de la première période de chauffe le locataire peut compléter l'état des lieux pour ce qui concerne les éléments de chauffage.

Le montant du dernier loyer ainsi que les charges et le droit de bail doivent figurer sur l'état des lieux établi lors de la restitution des clés.

Amendement : Dans le dernier alinéa de cet article, après les mots :

huissier de justice

insérer les mots :

ou expert agréé par les tribunaux

Art. 13

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

payable d'avance par trimestre.

par les mots :

payable d'avance pour une période supérieure à 2 mois.

Amendement : Après le premier alinéa de cet article, insérer un alinéa supplémentaire ainsi rédigé :

Les parties peuvent décider d'un commun accord de substituer au versement du dépôt de garantie une caution. Le locataire peut à tout moment remplacer cette caution par le versement du dépôt de garantie prévu à l'alinéa ci-dessus.

Amendement : Au début du deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots :

Il est restitué...

par les mots :

Le dépôt de garantie est restitué... (le reste sans changement).

Amendement : Au début du deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots :

deux mois

par les mots :

trois mois... (le reste sans changement).

Amendement : Après le deuxième alinéa de cet article, insérer un alinéa additionnel ainsi rédigé :

La disposition prévue à l'alinéa précédent ne deviendra applicable qu'après promulgation d'une loi déchargeant le propriétaire de toute obligation, notamment fiscale, dont il peut être tenu du fait du locataire.

Amendement : Au dernier alinéa de cet article, après les mots :

Le dépôt de garantie produira...

insérer les mots :

au profit du locataire... (le reste sans changement).

Art. 14 bis

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

locatives

par le mot :

recupérables.

Amendement : Supprimer la deuxième et la troisième phrases du deuxième alinéa.

Amendement : Au début du troisième alinéa de cet article, remplacer les mots :

En cas de copropriété...

par les mots :

Lorsque l'immeuble est régi par le statut de la copropriété des immeubles bâtis...

Amendement : Au quatrième alinéa de cet article, après les mots :

et leurs avenants,

insérer les mots :

ainsi que les quantités consommées et les prix unitaires de ces consommations pour un bâtiment ou l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés,

Amendement : A la fin du quatrième alinéa de cet article, ajouter la phrase suivante :

Lors de la consultation de ces documents, les locataires peuvent se faire accompagner d'une personne qualifiée de leur choix.

Amendement : A la fin de cet article, ajouter un alinéa supplémentaire ainsi rédigé :

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'État.

Art. 15

Amendement : Après le premier alinéa de cet article, insérer un alinéa supplémentaire ainsi rédigé :

Les actions en répétition au profit du locataire se prescrivent par 5 ans.

Art. 16

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

Lorsque le contrat prévoit la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement aux échéances convenues des loyers ou des charges dûment justifiées ou pour non-versement du dépôt de garantie, cette clause ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Amendement : A la fin du deuxième alinéa de cet article, après les mots :

le juge

insérer les mots :

des référés

Amendement : Rédiger comme suit la première phrase du troisième alinéa de cet article :

Le juge des référés peut accorder au locataire des délais de paiement en application de l'article 1244 du Code civil ; ces délais peuvent être renouvelés une fois.

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

Les effets de la clause sont suspendus de résiliation pendant le cours des délais accordés. La clause est réputée n'avoir jamais joué si le locataire se libère dans les conditions déterminées par l'ordonnance du juge.

Article additionnel (*nouveau*) après l'article 16 bis

Amendement : Après l'article 16 *bis*, insérer un article additionnel (*nouveau*) ainsi rédigé :

Les dispositions des articles 6 *bis* et 6 *ter* ne peuvent pas être exercées contre tout locataire âgé de plus de 70 ans dont les ressources sont inférieures à 1,5 fois le salaire minimum interprofessionnel de croissance, sans que préalablement un relogement similaire ne lui soit offert dans la même commune.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux bailleurs âgés d'au moins 65 ans.

Les dispositions du présent article n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication de la loi prévue à l'article 17. Celle-ci devra déterminer les modalités d'indemnisation du bailleur.

Art. 17

Amendement : A la fin du troisième alinéa de cet article, ajouter les dispositions suivantes :

Elle déterminera également les modalités d'indemnisation des propriétaires des locaux dont les locataires ont obtenu le bénéfice des dispositions des articles L.613-1 et L.613-2 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 18

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

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

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

qui prévoit, en dehors de la présomption établie par l'article 1734 du Code civil, la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation des éléments communs de la chose louée;

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

— qui empêche le locataire d'obtenir réparation du préjudice qu'il subit en cas de modification unilatéralement effectuée par le bailleur portant soit sur les lieux loués, soit sur les prestations prévues au **contrat** ;

Amendement : Après le neuvième alinéa de cet article, ajouter un alinéa supplémentaire ainsi rédigé :

qui oblige le locataire à souffrir toutes les réparations jugées utiles par le bailleur sans aucune diminution du loyer, même si les réparations durent plus de 40 jours;

TITRE III

DE L'ORGANISATION DES RAPPORTS COLLECTIFS DE LOCATION

Art. 19

Amendement : Supprimer le deuxième alinéa de cet article.

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

Un accord ainsi conclu lie le bailleur et l'ensemble de ses locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments dès lors que la majorité de ses locataires a adhéré par écrit à l'accord. Les dispositions de cet accord s'appliquent également aux nouveaux locataires.

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

Préalablement à la signature d'un tel accord, chacune des parties est tenue d'informer l'autre partie de l'existence éventuelle d'accords portant sur le même objet, et conclus par elle sur le plan départemental ou national.

Art. 20

Amendement : Au deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots :

regroupant des locataires

par les mots :

regroupant au moins 10 % des locataires

Art. 21

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Chaque association mentionnée à l'article 20 désigne un ou plusieurs délégués pour la représenter auprès du bailleur ou, le cas échéant, auprès du gestionnaire ou du syndic.

Chaque association déclarée peut désigner au moins un délégué. Toutefois, le nombre des représentants d'une association ne peut être supérieur à 10 % du nombre de logements locatifs du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments.

Le ou les délégués doivent être, au moment de la notification prévue à l'alinéa ci-dessous, des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments.

Les associations notifient chaque année au bailleur et, le cas échéant, au gestionnaire ou au syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception, la liste de leurs délégués.

Art. 22

Amendement : Rédiger comme suit la première phrase de cet article :

Les délégués mentionnés à l'article 21 sont consultés, notamment à chaque fois qu'ils le demandent, sur les différents aspects de la gestion du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments, ainsi que sur la gestion des installations, équipements ou espaces annexes.

Amendement : Au deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots :

représentants

par les mots :

délégués

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

Dans les principaux lieux de passage de chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des bailleurs et des associations de locataires pour leurs communications concernant les problèmes du logement et de l'habitat.

Art. 23

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

Lorsque le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments est régi par le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les délégués mentionnés à l'article 21 peuvent, sans préjudice des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler toutes observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Amendement : Au deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots :

le locataire

par les mots :

les délégués mentionnés à l'article 21

Art. 24

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Tout congé adressé à un délégué mentionné à l'article 21 au cours de son mandat et des six mois qui suivent, doit être soumis préalablement à son exécution à la commission départementale du logement.

Dans ce cas, la commission départementale doit se prononcer dans un délai de deux mois.

Art. 25

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

Il est créé, dans chaque département, une commission départementale du logement.

Amendement : Rédiger comme suit le deuxième alinéa :

Elle est composée, notamment, de représentants des organisations départementales de bailleurs, de gestionnaires et de locataires, qu'elles soient ou non affiliées à des organisations nationales.

Amendement : Remplacer le troisième alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

Lorsque la commission départementale du logement statue dans le cadre des compétences qui lui sont attribuées par les articles 24 et 37, elle est présidée par un juge d'instance et comprend des bailleurs et des locataires en nombre égal.

Les règles de procédure et de recours sont celles qui sont en vigueur devant les tribunaux paritaires des baux ruraux.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décrets en Conseil d'État.

Art. 26

Amendement : Au deuxième alinéa de cet article, après les mots :

entre bailleurs

ajouter les mots :

ou gestionnaires

Amendement : A la fin du deuxième alinéa de cet article, ajouter la phrase suivante :

Elle peut proposer une modification de la liste des charges récupérables fixée en application de l'article 14 de la présente loi.

Amendement : Au troisième alinéa de cet article, après les mots :

de bailleurs

ajouter les mots :

, de gestionnaires

Art. 27

Amendement : Insérer, au début de cet article, les dispositions suivantes :

Sont considérées comme représentatives au plan national :

— les organisations membres de la commission permanente pour l'étude des charges locatives et des rapports entre propriétaires, gestionnaires et usagers;

— les organisations reconnues telles par arrêté conjoint du Garde des sceaux, ministre de la Justice, du ministre chargé de la Construction et de l'Habitation et du ministre chargé de la Consommation, après avis de la commission nationale des rapports locatifs.

Amendement : Au quatrième alinéa de cet article, supprimer le mot :

ancienneté

Amendement : Au cinquième alinéa de cet article, après les mots :

la représentativité

insérer les mots :

au niveau national et départemental

Amendement : Au huitième alinéa de cet article, supprimer le mot :

ancienneté

Amendement : Insérer, à la fin de cet article, les dispositions suivantes :

La représentativité au niveau national et départemental des organisations de gestionnaires est appréciée d'après les critères suivants :

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

Article additionnel (*nouveau*) après l'article 27

Amendement : Après l'article 27, insérer un article additionnel (*nouveau*) ainsi rédigé :

Un accord collectif de location portant sur un ou plusieurs objets mentionnés à l'article 29 peut être conclu entre un ou plusieurs bailleurs et une ou plusieurs associations représentant les locataires pour tout ou partie du patrimoine immobilier du ou des bailleurs concernés.

L'accord ainsi conclu lie le bailleur sauf si la majorité des associations de ses locataires définies à l'article 20, ou la majorité de ses locataires s'y oppose par écrit dans un délai d'un mois après la signature.

Art. 28

Amendement : Compléter le deuxième alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

Sauf disposition expresse contraire prévue dans l'accord, celui-ci s'applique à l'ensemble des logements des bailleurs adhérents d'une organisation signataire. Toutefois, l'accord n'est pas applicable si dans un délai d'un mois après la publication prévue à l'article 30 ou son dépôt à la commission départementale du logement, la majorité des associations représentatives de locataires s'y oppose par écrit.

Amendement : Rédiger comme suit les 3^e, 4^e, 5^e, 6^e et 7^e alinéas de cet article :

Les secteurs locatifs comprennent les logements suivants :

logements des organismes d'habitation à loyer modéré;

— logements des sociétés d'économie mixte et des 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 des entreprises d'assurances et de leurs filiales dans le domaine immobilier, logements des sociétés immobilières créés en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 et des sociétés immobilières d'investissement créées par la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 et logements des établissements financiers du secteur public, autres que ceux mentionnés aux deux alinéas précédents;

— logements des autres bailleurs.

Art. 28 bis

Amendement : Remplacer les mots :

articles 19 et 28

par les mots :

articles 19, additionnel (nouveau) après l'article 27 et 28

Art. 28 ter

Amendement : Dans la première phrase de cet article, remplacer les mots :

articles 19 et 28

par les mots :

articles 19, additionnel (nouveau) après l'article 27 et 28

Amendement : A la fin de cet article, ajouter les dispositions suivantes :

Un exemplaire de chaque accord collectif départemental conclu en application de l'article 28 doit être déposé par la partie la plus diligente à la commission départementale du logement.

Les accords collectifs nationaux et les accords mentionnés à l'article 34 doivent également être déposés dans les mêmes conditions auprès de la commission nationale des rapports locatifs.

Tout représentant ou délégué d'une organisation de bailleurs, de gestionnaires ou de locataires peut demander à consulter ces documents.

Art. 28 septies

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, sous quelque forme que ce soit, des biens ou des droits donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble soumis à la présente loi, les accords conclus et rendus obligatoires, en application des articles 19, additionnel (nouveau) après l'article 27, 30, 34, 34 *bis* et 35 s'imposent de plein droit au nouveau bailleur, même si le nouveau bailleur n'est pas signataire de l'accord ou membre d'une association signataire.

Ces accords doivent être annexés à l'acte de cession constatant la mutation.

Art. 29

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

L'objet des accords collectifs est d'organiser dans le cadre des lois et règlements et en respectant l'équilibre économique et juridique du contrat de location, les rapports entre bailleurs ou gestionnaires et locataires.

Ils peuvent porter notamment sur :

- la maîtrise des charges récupérables;
- la grille de vétusté;
- les réparations;

- l'amélioration et l'entretien des parties communes et des parties privatives;
- la gestion des locaux collectifs résidentiels et des équipements, installations ou espaces annexes ainsi que sur les actions culturelles et sociales;
- l'élaboration de contrats types de location;
- les règlements intérieurs éventuel;
- les garages, places de stationnement et locaux loués accessoirement au local principal.

Art. 29 bis

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Les dispositions des accords mentionnés aux articles 19 et additionnel (nouveau) après l'article 27 ainsi que les accords qui ont été rendus obligatoires en application de l'article 30, s'appliquent nonobstant les dispositions contraires d'un accord non étendu.

Les dispositions d'un accord mentionné à l'article 19, alinéa 3, s'appliquent nonobstant les dispositions contraires d'un accord rendu obligatoire en application de l'article 30, ou d'un accord mentionné à l'article additionnel (nouveau) après l'article 27.

Les dispositions d'un accord conclu au niveau départemental en application de l'article 28 s'appliquent nonobstant les dispositions contraires d'un accord conclu au niveau national en application du même article.

Dans les immeubles régis par le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les dispositions des accords mentionnés aux articles 19, additionnel (nouveau) après l'article 27 et 28 ne s'appliquent que dans la mesure où ils ne sont pas contraires à des clauses des règlements de copropriété.

Nonobstant les alinéas ci-dessus, un accord mentionné à l'article 19, alinéa 3, doit déterminer les modalités selon lesquelles d'éventuels accords mentionnés à l'article additionnel (nouveau) après l'article 27, 28 ou 30 pourront s'appliquer aux deux parties.

Art. 29 ter

Amendement : Remplacer les mots :

articles 19 et 28

par les mots :

articles 19, additionnel (nouveau) après l'article 27 et 28

Art. 30

Amendement : Dans la première phrase de cet article, remplacer les mots :

... font l'objet d'avis...

par les mots :

... sont publiés (le reste sans changement).

Amendement : Dans la deuxième phrase de cet article, remplacer les mots :

pour tout le patrimoine locatif du secteur

par les mots :

pour tous les logements locatifs du secteur

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

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

TITRE IV

DES LOYERS

Art. 34

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

Des accords de modération des loyers peuvent être conclus annuellement au sein de la Commission nationale des rapports locatifs entre une ou plusieurs organisations représentatives de bailleurs appartenant à un ou plusieurs secteurs locatifs définis à l'article 28 et une ou plusieurs organisations représentatives de locataires. Ces accords, applicables pour une période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant, s'imposent de plein droit à tous les loyers des logements appartenant aux bailleurs adhérents des organisations signataires, sauf disposition expresse contraire de l'accord; toutefois, l'accord est réputé n'avoir jamais été conclu si, dans un délai de 15 jours après la signature, la majorité des associations de locataires représentées à la Commission nationale des rapports locatifs s'y oppose par écrit.

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

deux ans

par les mots :

un an

Amendement : Remplacer les 4^e et 5^e alinéas par les dispositions suivantes :

Lorsque le bailleur a réalisé ou compte entreprendre des travaux d'amélioration, l'accord peut prévoir des majorations supplémentaires des loyers. L'accord détermine alors la nature des travaux, les modalités et le montant des augmentations des loyers qui doivent tenir compte du coût réel des travaux dans la limite d'un coût maximum fixé par les parties; l'accord peut cependant prévoir que cette limite ne s'appliquera pas lors de la conclusion des contrats de location.

Amendement : Après le 5^e alinéa de cet article, ajouter un alinéa supplémentaire ainsi rédigé :

Les accords peuvent comporter des dispositions particulières en cas de travaux d'économie d'énergie.

Amendement : Au dernier alinéa de cet article, remplacer les mots :

définies

par les mots :

qu'il définit

Amendement : A la fin de cet article, ajouter les dispositions suivantes :

Ces accords ne peuvent pas déroger aux règles qui sont propres aux logements régis par les articles L. 351-2 à L. 351-9 du code de la construction et de l'habitation ou aux logements construits à l'aide de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.

Article additionnel (*nouveau*) après l'article 34 bis

Amendement : Après l'article 34 bis, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les accords de modération prévus aux articles 34 et 34 *bis* sont soumis aux dispositions des articles 28 *bis*, 28 *quinquiès*, 28 *sexiès* et 28 *septiès* de la présente loi.

Art. 35

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur ou de la majorité des organisations représentatives des locataires, un décret en Conseil d'État peut rendre obligatoire tout ou partie des accords de modération intervenus en application des articles 34 ou 34 *bis* à tous les logements du secteur correspondant.

Art. 36

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

Lorsque, au 1^{er} novembre, aucun accord n'a été conclu dans un secteur, un décret en Conseil d'État peut, après avis de la Commission nationale des rapports locatifs, fixer le taux

maximum d'évolution des loyers du secteur, lors du renouvellement du contrat de location ou lors de la conclusion de celui-ci, dans le cas de location de locaux vacants qui ont fait l'objet d'un contrat de location depuis moins d'un an. Ce décret détermine également la nature et le taux des majorations supplémentaires 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.

Amendement : Rédiger comme suit le 4^e alinéa de cet article :

Ce décret doit être publié avant le 1^{er} décembre. Il est applicable au plus tard jusqu'au 31 décembre de l'année qui suit sa publication.

Art. 36 bis

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 37

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Toute contestation relative au montant du nouveau loyer lors du renouvellement ou de la conclusion du contrat de location est soumise, nonobstant toute disposition contraire, à la Commission départementale du logement qui statue, dans un délai de deux mois, selon les modalités prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article 25. La contestation ne constitue pas un motif de non-paiement.

Art. 38

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

Si le contrat de location prévoit une révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date fixée dans le contrat, ou, à défaut, à la date anniversaire de celui-ci. Elle doit s'opérer sous réserve des articles 34, alinéas 3 à 5, 35, 36, 40, additionnel (nouveau) après l'article 40 et 41, dans la limite des variations... (le reste sans changement).

TITRE V

DE L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS

Art. 40

Amendement : Dans la première phrase de cet article, après les mots :

, peut conclure

insérer les mots :

après information du locataire

Amendement : A la deuxième phrase du premier alinéa de cet article, après les mots :

doivent également

insérer les mots :

, en cas de besoin,

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

Ces travaux s'imposent aux locataires sous réserve de l'application de l'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967.

Amendement : Rédiger comme suit le 4^e alinéa de cet article :

Il détermine le montant maximum du loyer qui pourra être exigé des locataires lors du nouveau contrat mentionné à l'article ci-dessous; les dispositions du titre IV ne sont pas, dans ce cas, applicables.

Amendement : Après le sixième alinéa de cet article, insérer un alinéa supplémentaire ainsi rédigé :

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

Amendement : Supprimer les alinéas 7 à 15 de cet article :

Article additionnel (*nouveau*)
après l'article 40

Amendement : Après l'article 40, insérer un article additionnel (*nouveau*) ainsi rédigé :

Lorsque le logement concerné fait l'objet d'un contrat de location en cours, le bailleur doit dans un délai d'un 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.

La copie du contrat mentionné à l'article 40 et le barème de l'aide personnalisée au logement doivent être joints au contrat de location proposé.

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.

Les travaux ne peuvent être engagés que lorsque le locataire a accepté le nouveau contrat ou lorsque les délais de préavis mentionnés à l'article 8 sont expirés.

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.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire ou définitive des lieux, le bailleur s'engage à mettre à la disposition du locataire 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 n° 48-1360 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.

Art. 41

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

Lorsque le logement, le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments répond aux normes mentionnées à la première phrase de l'article 40, un accord sur la réalisation de travaux portant sur tout ou partie de l'ensemble immobilier peut être conclu soit individuellement entre un bailleur et un locataire, soit collectivement entre un ou plusieurs bailleurs et leurs locataires ou leurs associations mentionnées à l'article 20.

Amendement : Au début de la deuxième phrase du troisième alinéa de cet article, supprimer les mots :

Pour l'exécution (le reste sans changement)

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

Lorsque les travaux portent sur plusieurs logements ou sur les parties communes, l'accord ne s'impose à l'ensemble des locataires concernés que si la majorité d'entre eux l'a signé.

Article additionnel (*nouveau*) après l'article 41

Amendement : Après l'article 41, insérer un article additionnel (*nouveau*) ainsi rédigé :

Les aides à l'amélioration de l'habitat ne peuvent être subordonnées à la conclusion d'un contrat mentionné à l'article 40, additionnel (*nouveau*) après l'article 40 ou 41.

TITRE VI

DE L'INFORMATION DU LOCATAIRE

Art. 42

Amendement : Au premier alinéa de cet article, remplacer les mots :

La nature des droits conférés

par les mots

la durée et la nature du contrat de location.

Amendement : Ajouter à la fin du deuxième alinéa de cet article les mots :

résultant des équipements installés.

Art. 43 bis

Amendement : Supprimer cet article.

TITRE VI BIS

DES INTERMÉDIAIRES

Art. 44

Amendement : Rédiger comme suit le début de cet article :

La rémunération de l'ensemble des personnes, mentionnées à l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, et qui se livrent ou prêtent... (le reste sans changement).

TITRE VII

ADMINISTRATION PROVISOIRE EN CAS DE DÉFAILLANCE DANS LA GESTION DE LOGEMENTS AYANT BÉNÉFICIÉ D'AIDES DE L'ÉTAT

Art. 45

Amendement : Au premier alinéa de cet article, remplacer les mots :

le préfet

par les mots :

le représentant de l'État dans le département

TITRE IX

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 50

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Les dispositions des articles 3, 12 et 13 ne portent pas atteinte à la validité des contrats de location en cours au moment de la publication de la présente loi.

A l'expiration des contrats de location à durée déterminée, un contrat conforme aux dispositions de la présente loi doit être établi.

Les contrats à durée indéterminée doivent être mis en conformité avec la présente loi dans un délai d'un an après la publication de celle-ci.

Pendant une période de trois ans à compter de l'entrée dans les lieux du locataire, le droit de résiliation prévu aux articles 6 *bis* et 6 *ter* ne peut être exercé contre un locataire en place au moment de la publication de la présente loi.

Lorsque le montant des charges locatives n'était pas isolé, l'établissement d'un contrat prévu aux alinéas ci-dessus ne peut avoir pour effet d'augmenter le montant total des sommes acquittées par le locataire.

Art. 51

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

L'occupant qui peut se prévaloir de sa bonne foi, ou qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, a fait l'objet d'une décision d'expulsion définitive fondée uniquement sur l'expiration du contrat antérieur, peut exiger du bailleur un contrat de location dans les conditions de la présente loi. Celui-ci doit être conclu dans un délai de trois mois.

Art. 52

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 53

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

du 1^{er} mai 1982 au 31 décembre 1982

par les mots :

du 1^{er} juillet 1982 au 31 décembre 1982

Amendement : Au deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots :

30 avril 1982

par les mots :

30 juin 1982

TITRE X

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 54

Amendement : Rédiger comme suit la fin du premier alinéa du 1° de cet article :

4, 5, deuxième alinéa, 6 à 6 *quater*, 7, 8, 13, alinéa premier, 14, 34, 38, 40, 45, 46, 47, 51 et 55.

Amendement : Dans la première phrase du 3° de cet article, supprimer les chiffres :

7 et 52

Amendement : Rédiger comme suit la deuxième phrase du 3° de cet article :

L'article 7 n'est pas applicable aux logements conventionnés appartenant aux organismes mentionnés à l'article L 353-14 du code de la construction et de l'habitation. L'article 14 n'est pas applicable aux logements mentionnés dans les articles 9 et 10 de la loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981.

Amendement : A la fin de cet article, ajouter les dispositions suivantes :

5° Pour le bail assorti d'une promesse unilatérale de vente, les dispositions du titre IV ne s'appliquent pas au versement complémentaire au loyer s'imputant sur le prix d'acquisition du logement.

Art. 55

Amendement : Supprimer la troisième phrase de cet article.

Art. 55 bis

Amendement : A la fin de la première phrase de cet article, remplacer les mots :

en application du premier alinéa dudit article

par les mots :

en application de la première phrase dudit article

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

Toutefois, pendant cette période de 6 ans, les dispositions des articles 6 *bis* et 6 *ter* ne sont pas applicables et le loyer initial du contrat de location n'est pas soumis aux dispositions du titre IV.

Art. 55 ter

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 57

Amendement : A la fin du troisième alinéa du I de cet article, supprimer les mots :

, son acceptation est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas,