

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1981-1982.

Annexe au procès-verbal de la séance du 13 mai 1982.

RAPPORT

FAIT

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

Par M. Paul PILLET,

Sénateur.

TOME II

**TABLEAU COMPARATIF
ET AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR LA COMMISSION**

(1) *Cette Commission est composée de* MM. Léon Izzeau-Marigné, *président*; Jean Geoffroy, Pierre Careus, Louis Virapouille, Charles de Cuttoli, *vice-présidents*; Charles Lederman, Roland du Luart, Pierre Salvi, *secrétaires*; Alphonse Arzel, Germain Authié, Marc Becam, Mme Geneviève Le Bellegou-Béguin, MM. Roger Boileau, Philippe de Bourgoing, Raymond Bouvier, Michel Charasse, Lionel Cherraer, Félix Ciccolini, François Collet, Etienne Dailly, Michel Darras, Michel Dreyfus-Schmidt, Jacques Eberhard, Edgar Faure, François Giacobbi, Michel Giraud, Jean-Marie Girault, Paul Girod, Daniel Hoefel, Jacques Larché, Jean Ooghe, Guy Petit, Hubert Peyou, Paul Pillet, Roger Romani, Marcel Rudloff, Pierre Schiélé, Franck Sérusclat, Edgar Tailhades, Jacques Thyraud.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (7^e législ.) : 1^{re} lecture : **483, 684** et in-8° **106**.
2^e lecture : **847, 852** et in-8° **145**.

Sénat : 1^{re} lecture : **193, 239, 240** et in-8° **71** (1981-1982).
2^e lecture : **329** (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 - Meubles - Notice d'utilisation et d'entretien du logement - Pemes - Prescription - Quittance - Code civil - Code pénal.*

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
TITRE PREMIER PRINCIPES GÉNÉRAUX	TITRE PREMIER PRINCIPES GÉNÉRAUX	TITRE PREMIER PRINCIPES GÉNÉRAUX
	Article premier.	
	Conforme	
Art. 2.	Art. 2	Art. 2.
<p>Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.</p> <p>Elles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> — aux locaux situés dans les communes dont la population totale est inférieure à 2.000 habitants éloignées de plus de cinq kilomètres à vol d'oiseau des communes dont la population totale est supérieure à 10.000 habitants ; — aux locaux meublés 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 et aux locaux de plaisance ; — aux logements attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'exécution d'un contrat de travail ; — aux logements-foyers régis par la loi n° 75-535 du 30 juin 1975 et à ceux accueillant à titre principal des travailleurs 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 de la retraite ; — aux locations de chambres faisant partie du logement occupé par le bailleur ou, en cas de sous-location, par le locataire principal. 	<p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <ul style="list-style-type: none"> — <i>supprimé</i> ; — sans modification ; — aux locations à caractère saisonnier ; — sans modification ; — sans modification ; — sans modification ; — sans modification ; — <i>supprimé</i> ; — aux locations de chambres faisant partie intégrante du logement principal. 	<p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <ul style="list-style-type: none"> — <i>maintien de la suppression</i> ; — sans modification ; — <i>aux immeubles soumis au statut de la copropriété et comprenant uniquement des logements acquis en vue de la retraite</i> ; — aux locations de chambres faisant partie du logement...

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Propositions de la Commission

TITRE II
DU CONTRAT DE LOCATION

TITRE II
DU CONTRAT DE LOCATION

TITRE II
DU CONTRAT DE LOCATION

Art. 3.

Art. 3.

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 à chaque partie ; en cas d'acte notarié, une expédition est délivrée à chaque partie ; s'il y a plusieurs locataires, chacun d'eux reçoit un original ou une expédition.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Le contrat de location doit comporter :
— la consistance de la chose louée ;
— la désignation des locaux et équipements dont le locataire a la jouissance exclusive ;

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

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

— sans modification ;

— sans modification ;

— la destination de la chose louée ;

— sans modification ;

— sans modification ;

— le prix et les termes de paiement du loyer ;

— sans modification ;

— sans modification ;

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

— les règles et la date de révision du loyer, si celle-ci est prévue, ainsi que, le cas échéant, les dispositions réglementaires en vigueur ;

— les règles...
...prévue ;

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

— sans modification ;

— sans modification ;

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

— sans modification.

— sans modification.

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

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

A l'exemplaire qui est remis au locataire doivent être annexés, 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.

Au contrat doivent être annexés :

A l'exemplaire qui est remis au locataire doivent être annexés :

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

— *alinéa supprimé* ;

— 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 ;

le cas échéant une copie...

ce locataire ;

— le cas échéant, une copie du contrat d'amélioration mentionné à l'article 40 ;

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

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

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.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture**

— lorsque l'immeuble est en copropriété, une copie des extraits du règlement de copropriété dûment mis à jour concernant la destination de l'immeuble, 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, une copie du contrat d'amélioration visé à l'article 40, de l'accord visé à l'article 19 et de l'accord visé à l'article 41.

Le bailleur ne peut...
...
article. Chaque partie doit accepter à tout moment d'établir un contrat...
... présent article.

Propositions de la Commission

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

Alinéa supprimé.

Seul le locataire peut...
...
article. Chaque partie, à la demande de l'article, doit accepter...
... présent article.

Art. 4.

Conforme

Art. 4 bis (nouveau).

Lorsque le propriétaire est une personne physique et pour ce qui concerne sa résidence propre, le contrat de location peut être conclu pour une durée inférieure à l'une ou l'autre de celles prévues à l'article précédent lorsque la durée fixée par les parties se justifie par des motifs d'ordre familial ou professionnel. Il en est de même, lorsque cette durée se justifie par la réinsertion ou le retour en France des Français établis hors de France, de leurs conjoints, ascendants ou descendants ou des ascendants ou descendants de leur conjoint. Ces motifs peuvent concerner le bailleur ou le locataire, le conjoint, les ascendants ou les descendants du bailleur ou du locataire ; ils doivent être mentionnés dans le contrat de location. Les dispositions des articles 5, 6, 6 bis A, 6 bis, 6 ter, 6 quater et 6 quinquies ne sont pas applicables à ce contrat de location.

Art. 4 bis.

Supprimé.

Art. 4 bis.

Lorsque le propriétaire est une personne physique et pour ce qui concerne sa résidence principale, le contrat de location peut être conclu pour une durée inférieure à l'une ou l'autre de celles prévues à l'article précédent lorsque la durée fixée par les parties se justifie par des motifs d'ordre professionnel concernant le bailleur ou son conjoint ; ces motifs doivent être mentionnés dans le contrat de location. Il en est de même lorsque cette durée se justifie par le retour en France des Français établis hors de France ou de leur conjoint.

Les dispositions des articles 5, 6, 6 bis A, 6 bis, 6 ter, 6 quater et 6 quinquies ne sont pas applicables à ce contrat de location

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

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.

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

Art. 6.

A l'expiration du terme fixé par le contrat de location, celui-ci se renouvelle, pour une période qui ne peut être inférieure à trois ans, au profit du locataire personne physique occupant personnellement les lieux.

A défaut d'accord intervenu entre le bailleur et le locataire, le bailleur peut fixer le prix du nouveau loyer dans les limites prévues par le titre IV.

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

Le refus du bailleur de renouveler le contrat de location 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, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant en application de l'article 9.

Art. 6 bis A (nouveau).

En cas de contestation par le locataire du caractère légitime et sérieux du motif du congé, le locataire peut saisir la commission départementale du logement dans le délai d'un mois à compter de la réception ou de la notification du congé. La commission départementale du logement émet un avis dans un délai de deux mois.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture**

Art. 5.

Alinéa sans modification.

Il a...

... pour des raisons *financières*, familiales... .. santé.

Art. 6.

Alinéa sans modification.

Alinéa supprimé.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 6 bis A.

En cas...

...départementale des rapports locatifs dans...

...départementale des rapports locatifs émet... .. 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

Propositions de la Commission

Art. 5.

Alinéa sans modification.

Il a...

... pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé.

Art. 6.

Alinéa sans modification.

A défaut d'accord intervenu entre le bailleur et le locataire, le bailleur peut fixer le prix du nouveau loyer dans les limites prévues par le titre IV.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 6 bis A.

Sans modification.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Art. 6 bis.

Lorsque le contrat initial de location 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. Toutefois, les parties peuvent convenir d'une autre date dans l'année du contrat pour l'exercice du droit de résiliation pendant le cours du contrat initial, sans que cette date puisse être fixée avant le terme de la première année du contrat. Le bénéficiaire de la reprise, à moins qu'il ne justifie de raisons familiales, professionnelles ou de santé postérieures à l'exercice du droit de résiliation, doit occuper le logement dans les six mois suivant le départ du locataire et pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis prévu à l'article 8.

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 plein droit de tout titre d'occupation sur le logement.

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

demande en justice. Si la commission n'a pas émis d'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 cette commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis émis ou l'expiration du délai de deux mois.

Art. 6 bis.

Lorsque le contrat.

...résiliation en vue
de reprendre le logement pendant...

... Le bénéficiaire de la reprise doit occuper le logement...

... article 8.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 6 bis.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

dans les conditions prévues au présent article.

Lorsque le bailleur se trouve à l'étranger, il peut à tout moment résilier le contrat de location, selon les règles prévues à l'article 8, en vue de reprendre le logement pour l'habiter lui-même, dans les conditions stipulées 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.

Art. 6 quater.

A peine de nullité, le congé notifié en application de l'article 6 ter 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 plein droit 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

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Alinéa supprimé.

Art. 6 ter

Alinéa sans modification.

Dans le cas où le contrat est conclu pour une durée au moins égale à 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

Art. 6 quater.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Propositions de la Commission

Lorsque le bailleur est établi hors de France, il peut, à tout moment, résilier le contrat de location, selon les règles prévues à l'article 8, en vue de reprendre le logement pour l'habiter lui-même lors de son retour en France, dans les conditions mentionnées au présent article.

Art. 6 ter.

Alinéa sans modification.

Le bailleur, personne physique, peut, à tout moment, résilier le contrat de location en vue de la vente du logement si des circonstances graves d'ordre familial, professionnel ou de santé justifient cette vente ; les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables pendant les trois années suivant la date d'effet du contrat.

Art. 6 quater.

Sans modification.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

de vente est nulle de plein droit et le locataire est échue de plein droit de tout titre d'occupation.

Lorsque le congé aura été notifié 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.

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

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

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

Art. 6 quinquies (nouveau).

Les dispositions des articles 4, deuxième alinéa, 4 *bis*, 6 *bis*, et 6 *ter*, deuxième alinéa, peuvent être invoquées, pour le local auquel il a vocation, par l'associé d'une société ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance.

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

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

**Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture**

Alinéa supprimé.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Les dispositions...
pas applicables aux actes portant sur les
immeubles...

... 1953.

Art. 6 quinquies.

Les dispositions des articles 4, deuxième alinéa, 6 *bis*...

...
jouissance.

Lorsque...

... dis-
positions des articles 4, deuxième alinéa,
et 6 *ter*, deuxième alinéa; la société
peut...

... l'article 6 *bis*.

Alinéa sans modification.

Propositions de la Commission

Art. 6 quinquies.

Les dispositions des articles 4, deuxième alinéa, 4 *bis*, 6 *bis*...

...
jouissance.

Lorsque...

... dis-
positions des articles 4, deuxième alinéa,
4 *bis* et 6 *ter*...

... l'article 6 *bis*.

Alinéa sans modification.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

Art. 6 sexies (nouveau).

Lors de la vente du logement, le bailleur est tenu de communiquer à l'acquéreur en annexe à l'acte de vente le montant du dernier loyer pratiqué.

Art. 6 septies (nouveau).

Le droit de résiliation et le droit de non-renouvellement du contrat prévus aux articles 6 bis et 6 ter de la présente loi ne peuvent être exercés à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans qu'après refus de la troisième offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses ressources, situé dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

Le locataire ne peut se prévaloir des dispositions du présent article que si l'impôt sur le revenu auquel il est assujéti au cours de l'année la plus récente n'excède pas 1.000 F. Ce plafond est révisé chaque année à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, dans les mêmes conditions que celles fixées pour l'accès au bénéfice du livret d'épargne populaire.

L'âge du locataire et le montant de son impôt sur le revenu sont appréciés à la date de la notification du congé.

Toutefois, les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans à la date de la notification du congé.

Art. 7.

Le locataire n'a le droit ni de céder le contrat de location, 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 nor

**Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture**

Art. 6 sexies.

Lors de la vente du logement, le vendeur est tenu...

... pratiqué.

Art. 6 septies.

Alinéa sans modification.

Le locataire...

... n'excède pas 2.500 F. Ce plafond...

du livret d'épargne populaire.

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification.

Art. 7.

Alinéa sans modification.

Les dispositions des articles... de sous-location ; toutefois, celui-ci doit être

Propositions de la Commission

Art. 6 sexies.

Sans modification.

Art. 6 septies.

Le droit de résiliation...

... âgé de plus de soixante-dix ans sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités ne lui soit offert dans les limites géographiques...

... logement.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 7.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

plus invoquer le bénéfice des dispositions des articles 6 *ter* et 6 *quater*.

Art. 7 bis (nouveau).

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

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

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

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

Art. 8.

Le congé est notifié au bailleur ou au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié 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

**Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture**

conclu pour une durée égale à celle restant à courir pour le contrat de location du locataire principal. Le contrat de sous-location est renouvelé à la demande du sous-locataire dans les mêmes conditions que celles du contrat de location et jusqu'au terme de celui-ci. Le sous-locataire...

...
des articles 6 *ter* et 6 *quater*.

Le montant du loyer des locaux sous-loués ne peut excéder le loyer du logement principal par mètre carré de surface habitable.

Art. 7 bis.

En cas d'abandon...

...
avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 8.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Propositions de la Commission

...
Le prix du loyer par mètre carré de surface habitable ne peut excéder celui payé par le locataire principal.

Art. 7 bis.

Sans modification.

Art. 8.

Sans modification.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

**Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture**

Propositions de la Commission

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 signification de l'acte d'huissier.

A peine de nullité, le congé notifié par le bailleur ou celui notifié par le locataire en application de l'article 5, second alinéa, 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, prénoms et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que le lien de parenté avec le bailleur ou son conjoint.

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

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

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

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Pendant le délai de préavis,

que pour le temps où il a occupé réellement...
le bailleur. Il est redevable... par

avec le bailleur.

Art. 9.

Conforme

Art. 10.

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

— de délivrer au locataire le logement en bon état de réparations de toute espèce et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement,

— 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

Art. 9.

Alinéa sans modification.

— sans modification ;

— sans modification ;

Art. 10.

Alinéa sans modification.

— sans modification ;

— sans modification ;

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du Code civil ;

— 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 ;

— 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.

Art. 11.

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

Art. 12.

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.

A défaut, et huit jours après la 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.

Pendant le premier mois de la première période de chauffe le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage.

Un exemplaire de l'état des lieux est remis à chaque partie.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture**

— sans modification ;

— sans modification ;

— d'informer le locataire avant toute modification de la chose louée ou toute diminution des services rendus.

Art. 11.

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.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Propositions de la Commission

— sans modification ;

— sans modification ;

— supprimé.

Art. 11.

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

Art. 12.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

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 clefs au locataire, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne s'applique pas.

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 lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 9, deuxième alinéa, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Il est restitué dans un délai maximum de trois 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, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

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 par le bailleur lors du renouvellement du contrat dans la même proportion que le prix du loyer.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale
en première lecture**

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

S'il n'a...
...clés au locataire,
...ne s'applique pas.

Art. 13.

Alinéa sans modification.

Il est restitué dans un délai maximum de deux mois...

...justifiées.

Le montant du 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.

Alinéa sans modification.

Art. 14.

Conforme

Propositions de la Commission

Dans tous les cas, les frais...
... les deux parties.

Alinéa sans modification.

Art. 13.

Alinéa sans modification.

Il est restitué dans un délai maximum de trois mois...

... justifiées.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 14 bis.

Les charges récupérables sont exigibles sur justification.

Art. 14 bis

Alinéa sans modification.

Art. 14 bis.

Alinéa sans modification.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

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

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

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, le syndic est tenu de mettre à la disposition des copropriétaires bailleurs les informations mentionnées au précédent alinéa avant l'ouverture du délai prévu audit alinéa, à charge pour eux de les porter à la connaissance de leurs locataires.

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 tenus par le bailleur à la disposition des locataires.

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.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale
en première lecture**

Alinéa sans modification.

Un mois avant l'échéance...

... 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.

Alinéa sans modification.

Pendant le mois...

... les factures et les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants sont tenus à la disposition des locataires par le bailleur ou, en cas de copropriété, par le syndic.

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 dûment justifiées aux échéances convenues ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Propositions de la Commission

Alinéa sans modification.

Un mois avant l'échéance...

... de
ce bailleur.

Alinéa sans modification.

Pendant le mois...

... 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 tenus par le bailleur à la disposition des locataires.

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.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

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

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

Les délais et modalités de paiement ainsi accordés ne peuvent suspendre l'exécution du contrat de location et notamment le paiement du loyer et de ses accessoires. Les délais accordés par le juge pour une même dette ne peuvent excéder le maximum d'un an prévu à l'article 1244 du Code civil.

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

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 contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des accessoires, 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.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale
en première lecture**

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.

Art. 17.

Une loi ultérieure...

...du loyer
ou des charges, si le locataire...

...locataire.

Propositions de la Commission

Alinéa supprimé.

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

Les délais et modalités de paiement ainsi accordés ne peuvent suspendre l'exécution du contrat de location et notamment le paiement du loyer et de ses accessoires. Les délais accordés par le juge pour une même dette ne peuvent excéder le maximum d'un an prévu à l'article 1244 du Code civil.

Le commandement de payer reproduit, à peine...

... article.

Art. 17.

Sans modification.

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Propositions de la Commission
Art. 18.	Art. 18.	Art. 18.
Est réputée non écrite toute clause :	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
— 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 bailleur s'exonère de la responsabilité de son fait personnel ou du fait des personnes dont il doit répondre;	— supprimé .
— par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;	— sans modification ;	— sans modification ;
— qui prévoit l'ordre de prélèvement automatique comme unique mode de paiement du loyer ou qui impose au locataire la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;	— sans modification ;	— sans modification ;
— par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;	— sans modification ;	— sans modification ;
— qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;	— sans modification ;	— sans modification ;
— 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 ;	— sans modification ;	— sans modification ;
— qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer des prestations stipulées au contrat sans prévoir la diminution correspondant du loyer et de ses accessoires et, le cas échéant, une indemnisation ;	— sans modification ;	— sans modification ;
— 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 de ses accessoires dûment justifiés ;	— qui...	— sans modification ;
— qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur de l'immeuble ;	...et des charges et... ...une indemnisation ;	— sans modification ;
	— qui... charges dûment justifiées ;	— sans modification ;
	— sans modification ;	— sans modification ;
	— qui interdit aux locataires l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou professionnelle.	— supprimé.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Propositions de la Commission

TITRE III

TITRE III

TITRE III

DE L'ORGANISATION
DES RAPPORTS COLLECTIFS
DE LOCATION

DE L'ORGANISATION
DES RAPPORTS COLLECTIFS
DE LOCATION

DE L'ORGANISATION
DES RAPPORTS COLLECTIFS
DE LOCATION

Art. 19.

Art. 19.

Art. 19.

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

Des accords collectifs de location portant sur un ou plusieurs des objets mentionnés à l'article 29 peuvent être conclus entre un ou plusieurs bailleurs et une ou plusieurs associations mentionnées à l'article 20, soit pour un bâtiment d'habitation ou un ensemble de bâtiments d'habitation, soit pour tout ou partie du patrimoine immobilier d'un bailleur.

Des accords collectifs...

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

Un accord conclu pour un bâtiment d'habitation ou un ensemble de bâtiments d'habitation lie chaque bailleur et l'ensemble de ses locataires dès lors que les associations signataires groupent la majorité de ces derniers ou que la majorité de ces derniers ont adhéré par écrit à l'accord.

...un ensemble de bâtiments d'habitation comportant au moins vingt logements locatifs, soit pour tout ou partie du patrimoine immobilier d'un bailleur personne morale.

Un accord conclu...

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

Un accord conclu pour tout ou partie du patrimoine immobilier lie le bailleur et l'ensemble de ses locataires dès lors qu'il a été conclu par la majorité des associations en nombre au moins égal à deux et que ces associations sont représentatives au sens du quatrième alinéa de l'article 20 au niveau de tout ou partie du patrimoine, ou bien dès lors qu'il a été conclu par une association regroupant 20 % des locataires concernés par l'accord.

...groupent les trois quarts de ces derniers ou que les trois quarts de ces derniers ont adhéré par écrit à l'accord. Les associations de locataires sont tenues de remettre à chaque locataire du bâtiment d'habitation ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation concerné un exemplaire de l'accord.

Un accord conclu...

...lie le bailleur, personne morale, et l'ensemble des locataires dès lors que les associations signataires regroupent les trois quarts des locataires.

Préalablement à la signature de tels accords, les bailleurs et les locataires...

...sont tenus de s'informer réciproquement de...

... conclus au plan départemental ou national.

Alinéa sans modification.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

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 locatifs, 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 % des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments ;

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

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

Art. 21.

Chacune des associations mentionnées à l'article 20 notifie au bailleur et, le cas échéant, au gestionnaire, et, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de son représentant statutaire et, s'il y a lieu, le nom 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.

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Alinéa supprimé.

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 ;

— les associations déclarées regroupant des locataires de tout ou partie du patrimoine immobilier d'un même bailleur, lorsque le nombre des adhérents de chacune d'entre elles représente au moins 10 % des locataires de tout ou partie de ce patrimoine immobilier.

Art. 21.

Chacune.

... de réception, la liste de ses représentants statutaires pour le bâtiment...

... d'habitation. (Dernière phrase supprimée.)

Propositions de la Commission

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les clauses du règlement de copropriété l'emportent sur toutes stipulations des accords collectifs 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 vingt logements locatifs, 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 % des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments ;

— les associations...
... 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

... de réception, le nom de ses représentants statutaires dont le nombre ne peut être supérieur à trois ou, dans les bâtiments d'habitation ou les ensembles de bâtiments d'habitation qui comportent plus de deux cents logements locatifs, à cinq. Les représentants statutaires devront être choisis parmi les locataires du bâtiment d'habitation ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
Art. 22.	Art. 22.	Art. 22.
<p>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.</p>	<p>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. Ils peuvent être assistés par un représentant de leur organisation départementale ou nationale.</p>	<p>A leur demande, les représentants... sont consultés, trimestriellement, sur la gestion du bâtiment...</p>
<p>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 et d'exploitation, servant à la détermination des charges récupérables dans les locaux où se trouvent ces documents.</p>	<p>Le bailleur... des charges locatives.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
<p>Dans chaque bâtiment, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations dans un lieu de passage des locataires pour leurs communications. Ce panneau d'affichage est réservé aux informations concernant la vie de l'immeuble.</p>	<p>Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations, pour leurs communications, dans un lieu de passage des locataires.</p>	<p>Dans... ... locataires. Ce panneau d'affichage est réservé aux informations concernant la vie de l'immeuble.</p>
Art. 23	Art. 23.	Art. 23.
<p>Dans les immeubles soumis au statut de la 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.</p>	<p>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 sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale.</p>	<p>Dans les immeubles soumis au statut de la 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.</p>
<p>Le syndic de la copropriété informe les représentants statutaires, par voie d'affichage et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.</p>	<p>Le syndic de copropriété informe le locataire, par voie d'affichage et par lettre, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.</p>	<p>Le syndic de la copropriété informe les représentants statutaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et les locataires, par voie d'affichage, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.</p>
Art. 24.	Art. 24.	Art. 24.
<p>Tout congé notifié à un représentant statutaire d'association de locataires visée à l'article 20, pendant la durée de son man-</p>	<p>Tout congé... ... visée à l'article 20 ou à l'article 27, pendant la</p>	<p>Tout congé donné à... ... visée à l'article 20, pendant...</p>

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
<p>dat et les six mois qui suivent, à l'exception du congé notifié dans les conditions des articles 6 bis, 6 ter et 6 quater, doit être soumis pour avis, préalablement à son exécution, à la commission départementale du logement.</p> <p>Dans ce cas, la commission départementale 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.</p> <p align="center">Art. 25.</p> <p>Il est créé, auprès du représentant de l'Etat, dans chaque département, une commission départementale du logement.</p> <p>Elle est composée, notamment, de représentants des associations départementales de bailleurs, de gestionnaires et de locataires, qu'elles soient ou non affiliées à des associations nationales.</p> <p>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.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat fixe la composition, le mode de désignation et le fonctionnement de la commission départementale.</p> <p align="center">Art. 26.</p> <p>Une commission nationale des rapports locatifs est instituée auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation.</p> <p>Elle a pour mission générale de promouvoir l'amélioration des rapports entre bailleurs ou gestionnaires et locataires. Elle</p>	<p>durée... .. qui suivent, doit être soumis pour avis, préalablement à son exécution, à la commission départementale des rapports locatifs.</p> <p>Dans ce cas, la commission départementale des rapports locatifs émet... ..</p> <p>deux mois</p> <p align="center">Art. 25.</p> <p>Il... .. une commission départementale des rapports locatifs.</p> <p>Elle est composée... .. de représentants des <i>organisations</i> départementales de bailleurs et de locataires, à des <i>organisations</i> nationales.</p> <p>Au sein... .. commission départementale des rapports locatifs, des articles 6 bis A, 24 et 37.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p align="center">Art. 26.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Elle a pour mission générale de promouvoir l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.</p>	<p>... qui suivent, à l'exception du congé donné dans les conditions des articles 6 bis et 6 quater, doit être... .. rapports locatifs.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p align="center">Art. 25.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Elle est... .. de bailleurs, de gestionnaires et de locataires... .. à une organisation représentative au niveau national.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p align="center">Art. 26.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

peut, notamment, 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 au plan national de bailleurs, de gestionnaires 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 et départemental, des associations de bailleurs, des associations de locataires et des associations de gestionnaires est appréciée d'après les critères suivants :

— nombre d'adhérents ;

— montant global des cotisations ;

— indépendance, expérience et activité de l'association dans le domaine du logement.

Art. 28.

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.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture**

Elle comprend notamment des représentants des *organisations* représentatives au plan national de bailleurs et de locataires. Sa composition...

... Conseil d'Etat.

Art. 27.

La représentativité au niveau national et départemental des *organisations* de bailleurs est appréciée d'après les critères suivants :

— nombre de leurs adhérents et nombre des logements détenus par leurs adhérents ;

— sans modification ;

— indépendance, expérience, *ancienneté* et activité de l'association dans le domaine du logement.

La représentativité des *organisations* de locataires est appréciée d'après les critères suivants :

— nombre et répartition géographique de leurs adhérents ;

— montant global des cotisations ;

— indépendance, expérience, *ancienneté* et activité de l'association dans le domaine du logement.

Art. 28.

Des accords collectifs...
... dans le cadre d'un *ou plusieurs* secteurs locatifs, au sein...
...
départementale des rapports locatifs, et conclus entre une ou plusieurs *organisations* de bailleurs...
... ou plusieurs *organisations* départementales...
... départementale.

Propositions de la Commission

Elle...

... des bailleurs, des gestionnaires et des locataires. Sa composition...

... Conseil d'Etat.

Art. 27.

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

— nombre d'adhérents ;

— sans modification ;

— indépendance, expérience et activité de l'association dans le domaine du logement.

Alinéa supprimé.

— *alinéa supprimé ;*

— *alinéa supprimé ;*

— *alinéa supprimé.*

Art. 28.

Des accords collectifs...
... dans le cadre d'un *secteur locatif*, au sein...
... départementale.

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
Les accords ainsi conclus s'imposent aux associations signataires et aux membres de ces associations.	Les accords... ... organisations signataires et aux adhérents de ces organisations.	Alinéa sans modification.
Les secteurs locatifs sont les suivants : — logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ;	Alinéa sans modification. — logements... ... modéré, ainsi que ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes ;	Alinéa sans modification. — sans modification ;
— logements appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la caisse des dépôts et consignations, et logements dont les conditions de location sont réglementées en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique ;	— logements... ... consignations, et logements appartenant à l'Etat, aux collectivités locales ainsi qu'aux établissements publics, autres que ceux mentionnés à l'alinéa ci-dessous ;	— sans modification ;
— logements appartenant aux entreprises d'assurance, 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, et logements appartenant aux autres établissements financiers du secteur public autres que ceux mentionnés aux deux alinéas précédents ;	— logements... ... d'assurance, aux sociétés immobilières... ... 1958, aux sociétés... ... 1963, aux établissements bancaires et de crédit et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées aux deux alinéas ci-dessus ;	— sans modification ;
— logements appartenant aux autres catégories de bailleurs.	— sans modification.	— sans modification.
Art. 28 ter.	Art. 28 ter.	Art. 28 ter.
Les accords collectifs de location prévus par les articles 19 et 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.	Alinéa sans modification.	Sans modification.
A défaut de stipulation contraire, l'accord à durée déterminée qui arrive à expiration continue à produire ses effets comme un accord à durée indéterminée.	Alinéa sans modification.	
Les accords à durée indéterminée peuvent cesser par la volonté de l'une des parties.	Alinéa sans modification.	

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

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.

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 33 doivent également être déposés dans les mêmes conditions auprès de la commission nationale des rapports locatifs.

Tout représentant d'une association de bailleurs, de gestionnaires ou de locataires peut demander à consulter ces documents.

Art. 29.

Les accords collectifs de location ont pour objet d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires, tout en respectant l'équilibre économique et juridique du contrat de location. Les accords collectifs de location ne peuvent déroger aux dispositions du titre II de la présente loi.

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

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

**Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture**

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Un exemplaire...
... départementale des rapports locatifs.

Alinéa sans modification.

Tout représentant d'une organisation de bailleurs...
... documents.

Art. 29.

Alinéa sans modification.

Ils peuvent...

... de clauses types. L'établissement éventuel d'un règlement intérieur fait l'objet d'un accord conclu dans les conditions prévues à l'article 19.

Alinéa supprimé.

Propositions de la Commission

Art. 29.

Alinéa sans modification.

Ils peuvent...

... de clauses types et les règlements intérieurs éventuels. Toutefois, les accords autres que ceux conclus dans les conditions prévues à l'article 19 ne peuvent porter sur l'établissement d'un règlement intérieur.

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.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Art. 29 bis.

Conforme

Art. 29 ter.

Les accords collectifs tels que définis à l'article 19 peuvent prévoir que tout ou partie de leurs clauses s'appliquent aux contrats de location en cours.

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 bailleurs et des associations de locataires représentées au sein de la commission nationale des rapports locatifs peuvent être rendus obligatoires, par décret en Conseil d'Etat, pour tous les logements du secteur locatif concerné.

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

Art. 32.

Les associations représentatives des gestionnaires peuvent participer à l'élaboration 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. 29 ter.

Les accords collectifs... .. définis aux articles 19 et 28 peuvent prévoir...

... en cours.

Art. 30.

Les accords...

... après cette publication, ils peuvent...

concerné.

Le décret... .. peut, sans modifier l'économie de l'accord, en distraire certaines clauses.

Art. 32.

Les organisations représentatives...

... mandat.

Art. 29 ter.

Sans modification.

Art. 30.

Les accords...

publication, les accords conclus...

concerné.

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

Art. 32.

Sans modification.

Art. 32 bis.

Conforme

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

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 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, 28 sexies, 28 septies et 32 de la présente loi.

Art. 34.

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

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.

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

TITRE IV

DES LOYERS

Art. 33.

Un accord...

... entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et une ou plusieurs organisations de locataires...
... locatifs.

Ces accords...

... 28 sexies et 32 de la présente loi.

En cas de changement de bailleur, l'accord est opposable à tout nouveau bailleur à la condition qu'il relève du même secteur locatif que le précédent bailleur.

Art. 34.

Chaque accord de modération autre 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 en cas de loyer manifestement sous-évalué par rapport aux conditions pratiquées localement pour des immeubles comparables.

Propositions de la Commission

TITRE IV

DES LOYERS

Art. 33.

Sans modification.

Art. 34.

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

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.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

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

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 qu'il définit.

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.

Art. 35.

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

Lorsque le décret visé à l'alinéa précédent s'applique au secteur locatif des socié-

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

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.

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. Toutefois, cette limite ne s'applique pas en cas de changement de locataire. Cette majoration pour travaux est justifiée par la remise au locataire des factures.

Alinéa sans modification.

Chacun... zones géographiques définies.

Alinéa sans modification.

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.

Alinéa supprimé.

Propositions de la Commission

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

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 35.

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

Maintien de la suppression.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

tés d'économie mixte et sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, il prévaut contre toute stipulation contraire résultant notamment de l'application des clauses prévues aux contrats de prêts initiaux signés avec le Crédit foncier de France, ou la Caisse centrale de coopération économique.

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

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} octobre, en cas de circonstances économiques graves et dans le cadre de la politique générale de modération des revenus et des prix, un décret en Conseil d'Etat pris après avis de la commission nationale des rapports locatifs peut, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la saisine de ladite commission, fixer dans le cadre de ce secteur locatif le taux maximum d'évolution du loyer ainsi que les majorations prévues à l'article 34.

En cas de nouvelle location ou de renouvellement du contrat, le nouveau loyer ne peut être fixé à un montant supérieur du 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 loca-

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Art. 36.

A défaut d'accord intervenu dans un ou plusieurs secteurs au plus tard le 1^{er} octobre, un décret en Conseil d'Etat peut fixer, dans le ou les secteurs concernés, le taux maximum d'évolution du loyer ainsi que celui des majorations supplémentaires, dans les conditions prévues aux articles 34 et 34 bis. Le taux d'évolution du loyer ne peut être inférieur à 80 % de la variation de l'indice mentionné à l'article 38. Ce décret peut prévoir 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 décision du représentant de l'Etat dans le département lorsque la situation locale nécessite une intervention. Il est applicable du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant la date de sa publication.

Alinéa supprimé.

Propositions de la Commission

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

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} octobre, en cas de circonstances économiques graves et dans le cadre de la politique générale de modération des revenus et des prix, un décret en Conseil d'Etat pris après avis de la commission nationale des rapports locatifs peut, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la saisine de ladite commission, fixer dans le cadre de ce secteur locatif le taux maximum d'évolution du loyer ainsi que les majorations prévues à l'article 34.

En cas de nouvelle location ou de renouvellement du contrat, le nouveau loyer ne peut être fixé à un montant supérieur au dernier loyer du contrat précédemment en cours, augmenté dans la limite du taux d'évolution du loyer. Ces dispositions ne sont pas applicables au loyer des locaux qui, à la date de la nouvelle location, n'ont pas fait l'objet d'un contrat de loca-

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

tion depuis plus d'un an. Elles ne sont pas non plus applicables à la location d'un logement vacant, lorsque cette vacance résulte, soit de la volonté du locataire seul, soit d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire.

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

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

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

Art. 36 bis.

Supprimé.

Art. 37.

En cas de contestation relative au montant du nouveau loyer, l'une ou l'autre partie au contrat de location saisit la

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Art. 36 bis.

Si des circonstances économiques graves l'exigent, le taux maximum 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 le troisième alinéa de l'article 36, aux loyers des baux en cours, aux loyers résultant des renouvellements des contrats ainsi qu'aux loyers des locaux vacants ayant déjà été loués au cours des deux années précédentes. Il pourra également prévoir des adaptations pour des catégories de logements dont le loyer est régi par des dispositions particulières ou faisant l'objet de travaux.

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

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

Art. 37.

En cas de contestation relative à l'application des articles 34 à 36 bis, l'une ou l'autre...

Propositions de la Commission

tion depuis plus d'un an. Elles ne sont pas non plus applicables à la location d'un logement vacant, lorsque cette vacance résulte, soit de la volonté du locataire seul, soit d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire.

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

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

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

Art. 36 bis.

Supprimé.

Art. 37.

En cas de contestation relative à l'application des articles 34 à 36...

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
<p>commission départementale du logement qui émet un avis dans un délai de deux mois.</p> <p>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.</p> <p>La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de cette commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis émis ou l'expiration du délai de deux mois, sans que la contestation puisse constituer un motif de non-paiement.</p> <p align="center">Art. 38.</p> <p>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, au terme de chaque année du contrat.</p> <p>L'augmentation qui en résulte ne peut, sans préjudice des majorations prévues en application des articles 34, deuxième et troisième alinéas, 35, 36, 40, 40 bis 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.</p> <p>La date de référence de l'indice et sa valeur à cette date doivent figurer au contrat ; à défaut, la variation de l'indice est celle du dernier indice publié à la date de l'augmentation.</p> <p>Pour les immeubles faisant l'objet de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique, le montant du loyer révisé établi en application des dispositions du présent article pourra excéder le plafond fixé par le contrat de prêt signé avec l'un ou l'autre de ces établissements. Dans cette hypothèse, le bailleur sera tenu d'informer par écrit le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique du nouveau montant du loyer pratiqué avant sa prise d'effet.</p>	<p>mois.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p align="center">Art. 38.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>L'augmentation...</p> <p align="center">... 35, 36, 36 bis, 40,...</p> <p align="center">... économiques.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p><i>Alinéa supprimé.</i></p>	<p align="center">... départementale des rapports</p> <p>... locaux qui... mois.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p align="center">Art. 38.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p>L'augmentation...</p> <p align="center">... 35, 36, 40,...</p> <p align="center">... économiques.</p> <p>Alinéa sans modification.</p> <p><i>Maintien de la suppression.</i></p>

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
TITRE V	TITRE V	TITRE V
DE L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS	DE L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS	DE L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS
Art. 40.	Art. 40.	Art. 40.
<p>Le bailleur peut conclure, après information du locataire, avec l'Etat une convention pour la réalisation de travaux destinés à adapter le local à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort. Ces travaux doivent porter le local à un niveau minimal de qualité thermique ; ils peuvent en outre être destinés à améliorer la qualité phonique du local.</p>	<p>Le bailleur peut conclure avec l'Etat après information du locataire un contrat d'amélioration pour la réalisation...</p> <p style="text-align: right;">... local.</p>	Alinéa sans modification.
<p>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.</p>	<p>Le contrat détermine...</p> <p style="text-align: right;">... provisoire.</p>	Alinéa sans modification.
<p>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 ne s'appliquent pas à la fixation initiale du loyer.</p>	<p>Il détermine...</p> <p style="text-align: right;">... loyer.</p>	Alinéa sans modification.
<p>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. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux locataires âgés de plus de quatre-vingts ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance ; toutefois, ces locataires ne peuvent interdire l'accès aux locaux loués, ni s'opposer au passage de conduits de toute nature.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	Alinéa sans modification.
<p>Le bailleur est tenu de maintenir le local à usage locatif pendant le délai de neuf ans à compter de la date d'achèvement des travaux ; durant ce délai, les dispositions des articles 6 bis, 6 ter et 6 quater ne sont plus applicables.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>	Alinéa sans modification.
<p>Lorsque le logement fait l'objet d'un contrat de location en cours, le bailleur doit, dans le délai d'un mois suivant</p>	<p>Lorsque le logement...</p> <p style="text-align: right;">...</p>	Alinéa sans modification.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Propositions de la Commission

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

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

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

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

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

Lorsque le logement est un local vacant, le bailleur est tenu de conclure avec le nouveau locataire un contrat de location de six ans dans les conditions prévues au présent article.

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

la conclusion du contrat d'amélioration avec l'Etat...

... d'attribution.

Au projet de contrat de location est annexée une copie du contrat d'amélioration avec l'Etat.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire ou définitive des lieux, le bailleur s'engage à mettre à la disposition du locataire qui a accepté...

... déménagement.

Alinéa sans modification.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur s'engage à mettre provisoirement à la disposition du locataire...

... déménagement.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 40 bis.

Conforme

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Art. 41.

Lorsque le local ou l'immeuble répond aux normes mentionnées au premier alinéa de l'article 40, 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 ne s'appliquent pas à la fixation initiale du loyer.

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

Art. 41 bis (nouveau).

Les aides à l'amélioration de l'habitat ne peuvent être subordonnées à la conclusion d'une convention ou d'un accord mentionnés aux articles 40 et 41.

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, la durée du contrat de location, le loyer ainsi que le montant des charges locatives de l'année précédente et une estimation du montant de ces charges.

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Art. 41.

Lorsque...
... mentionnées à la première phrase du premier alinéa de l'article 40, un accord...

... ou leurs associations telles que mentionnées à l'article 20, en vue de...

... d'entre eux.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 41 bis.

Supprimé.

TITRE VI
DE L'INFORMATION
DU LOCATAIRE

Art. 42.

Alinéa sans modification.

Propositions de la Commission

Art. 41.

Lorsque...

... d'entre eux. Lorsque l'accord est conclu avec des associations de locataires, celles-ci sont tenues de remettre un exemplaire de l'accord à chaque locataire qui en fait la demande.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 41 bis.

Maintien de la suppression.

TITRE VI
DE L'INFORMATION
DU LOCATAIRE

Art. 42.

Alinéa sans modification.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Propositions de la Commission

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

Art. 43.

Pour les logements achevés postérieurement à la date de publication 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 publication de la présente loi en cas de changement des éléments d'équipement existants.

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

Alinéa sans modification.

Art. 43.

En ce qui concerne 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 des éléments d'équipement conforme à une notice type agréée par arrêté du ministre chargé de la construction 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.

Conforme

Tout vendeur...

... la consistance des locaux, les éléments de confort...

annuelles.

Alinéa sans modification.

Art. 43.

Sans modification.

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

TITRE VII

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

Art. 43.

Conforme

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Propositions de la Commission

TITRE VIII
SANCTIONS

TITRE VIII
SANCTIONS

TITRE VIII
SANCTIONS

Art. 46.

Art. 46.

Art. 46.

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

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

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

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

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

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

Art. 46 bis (nouveau).

Art. 46 bis.

Art. 46 bis.

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

Supprimé.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

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

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

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Art. 47.

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

Art. 47.

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

Art. 47.

Tout propriétaire qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de résiliation ou le droit de non-renouvellement du contrat, prévu à l'article 6 bis ou à l'article 6 ter, sera puni d'une amende pénale de 1.000 F à 50.000 F.

Art. 48.

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

Art. 48.

Toute entrave...
... 22,
23 et 32 bis de la présente loi sera punie d'une amende pénale de 1.000 F à 30.000 F.

Art. 48.

Sans modification.

Art. 48 bis.

Supprimé.

Art. 48 bis.

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

Art. 48 bis.

Supprimé.

Art. 49 bis.

Supprimé.

Art. 49 bis.

Constituent des pratiques de prix illicites qui sont constatées, poursuivies et réprimées dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945 modifiée :

— 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 rendu obligatoire en application de l'article 35 ;

Art. 49 bis.

Supprimé.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Propositions de la Commission

— 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 des articles 36
ou 36 bis.

TITRE IX
DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 50.

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

Toutefois, lorsque le locataire occupe le local à la date d'entrée en vigueur de la loi les dispositions des articles 6 bis et 6 ter ne sont pas applicables pendant une période de trois ans à compter de la date d'effet du contrat, ou de la date d'entrée dans les lieux, en cas de bail verbal.

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. Lorsque les charges récupérables n'étaient pas distinguées du loyer, la répartition ne peut être opérée que sur la base des justifications prévues à l'article 14 bis de la présente loi.

TITRE IX
DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 50.

Alinéa sans modification.

Toutefois...

...
dans les lieux, en cas de contrat à durée indéterminée.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

TITRE IX
DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 50.

Sans modification.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

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 publication, à moins qu'il n'ait fait l'objet d'une décision d'expulsion devenue définitive.

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

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

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

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

Art. 52.

Supprimé.

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

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 à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et fondée sur un autre motif que l'expiration du contrat antérieur.

Alinéa supprimé.

Le bailleur dispose d'un délai de trois mois pour proposer un contrat de location dans les conditions de la présente loi.

Alinéa supprimé.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque la résiliation ou le refus de renouvellement du contrat par le bailleur était fondé sur sa décision de reprendre le logement dans les conditions prévues à l'article 6 bis de la présente loi sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article 50.

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 ou sur la décision du bailleur de reprendre le logement dans les conditions prévues à l'article 6 bis de la présente loi, sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article 50.

Propositions de la Commission

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 publication, à moins qu'il n'ait fait l'objet d'une décision d'expulsion devenue définitive.

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

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

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

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

Art. 52.

Supprimé.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Art. 53.

Des accords de modération des loyers ayant un objet conforme aux dispositions des articles 34 et 34 bis de la présente loi peuvent être conclus entre associations nationales de bailleurs et de locataires pour la période allant du 1^{er} mai 1982 au 31 décembre 1982. Les associations nationales de gestionnaires peuvent adhérer à ces accords, les accords s'imposent aux membres des associations signataires.

Les associations nationales de bailleurs qui n'ont pas conclu d'accord de modération des loyers peuvent, pour la période mentionnée à l'alinéa précédent, prendre un engagement de modération de l'évolution des loyers à l'égard de l'Etat. Les associations nationales de gestionnaires peuvent adhérer à ces engagements. L'engagement de modération de l'évolution des loyers s'impose aux membres des associations signataires.

Pendant la période mentionnée au premier alinéa, les bailleurs n'adhérant pas à une association ayant signé un accord de modération des loyers ou un engagement de modération de l'évolution des loyers, ne peuvent pratiquer à l'occasion de la révision des loyers des contrats en cours, du renouvellement des contrats ou de la conclusion de nouveaux contrats sous réserve des dispositions prévues à l'article 34 de la présente loi, une augmentation de loyer supérieure à la variation de l'indice du coût de la construction pour la période écoulée depuis la dernière révision ou fixation du loyer. Les dispositions de la loi n° 81-1160 du 30 décembre 1981 relative à la modération des loyers qui ne sont pas contraires à celles du présent article demeurent applicables.

Le présent article n'est pas applicable à la fixation du nouveau loyer des logements régis par l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Art. 53.

Des accords...
...entre organisations nationales...
... 1982. Les organisations nationales...
... des organisations signataires.

Les organisations nationales...
... prendre à l'égard de l'Etat un engagement de modération de l'évolution des loyers ayant un objet conforme aux dispositions de l'article 34. Les organisations nationales...
... des organisations signataires.

Pendant...
une organisation ayant...

... applicables.

Alinéa supprimé.

Propositions de la Commission

Art. 53.

Sans modification.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

TITRE X
DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 54.

1° Ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et ne faisant pas l'objet de conventions en application de l'article L. 353-14 du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles 4, 4 bis, 5, 6 à 6 quinquies, 6 septies, 7, 8, 13, alinéa premier, 14, 34, 38, 40, 45, 46, 46 bis, 47, 51, 54 bis, 55 et 55 bis A.

Les dispositions de l'article 7 bis sont applicables 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, 4 bis, 5, 6 à 6 quinquies, 6 septies, 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, 46 bis, 47 et le titre IX.

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, 4 bis, 5, 6 à 6 quinquies, 6 septies, 7, 8, 13, alinéa premier, 34 bis, 38, 40, 45, 46, 46 bis, 47, 51, 54 bis, 55 et 55 bis A. L'article 14 n'est pas 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 Code de la construction et de l'habitation, en ce qui concerne les logements réglementés en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique.

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

TITRE X
DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 54.

1° Ne sont...

... des articles, 4, 5,...

... 40, 40 bis, 45, 46, 47, 51, 52, 54 bis, 55 à 55 ter.

Alinéa sans modification.

2° Ne sont...

... 4, 5...

occupés, à l'exception de ceux pour lesquels l'occupant se voit contester son droit au maintien dans les lieux, les articles 40 bis... 46, 47 et le titre IX.

3° Ne sont...

... des articles 4, 5...

... 40, 40 bis, 45, 46, 47, 51, 54 bis et 55 à 55 ter. L'article...

... économique. Les dispositions de l'article 7 bis sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse, le cas

Propositions de la Commission

TITRE X
DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 54.

1° Ne sont...

... des articles 4, 4 bis, 5...

... 46, 46 bis, 47, 51, 54 bis, 55 et 55 bis A.

2° Ne sont...

... 4, 4 bis, 5...

... 46, 46 bis, 47 et le titre IX.

3° Ne sont...

... des articles 4, 4 bis, 5...

... 45, 46, 46 bis, 47, 51, 54 bis, 55 et 55 bis A. L'article.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

**Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture**

Propositions de la Commission

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°, du Code de la construction et de l'habitation.

4° Ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique les dispositions des articles 4, 4 bis, 14, 34 bis, 40, 54 bis, 55 et 55 bis A.

Art. 54 bis (nouveau).

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

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

Art. 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 précitée 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 quinquies ou 3 sexes, ou, en ce qui concerne les locaux à usage mixte d'habitation et professionnel, de l'article 3 quater de la loi précitée, ou au départ du locataire, les locaux sont régis par les dispositions de la présente loi.

échéant, les conditions d'attribution dudit logement.

Toutefois, les dispositions des articles 34, 35, 36 et 53 ne sont pas applicables au loyer initial des logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2, 2°, 3° et 4°, du Code de la construction et de l'habitation.

4° Ne sont...

... des articles 4, 14...
... 54 bis, 55 à 55 ter.

5° Ne sont pas applicables aux logements loués à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales, les dispositions des articles 3, alinéas 11 à 13, 4, 6 à 6 septies, 40, et des titres VI, VII, VIII, IX et X.

Art. 54 bis.

I. — Les dispositions...

... par le
contrat conclu...
loi.

II. — *Supprimé.*

Art. 55.

Les articles 3 ter, 3 quinquies, 3 sexes 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 antérieurement à la date de publication de la présente loi. Toutefois, les dispositions de l'article 50 leur sont applicables.

logement.

Alinéa sans modification.

4° Ne sont...

... des articles 4, 4 bis, 14...
... 55 et 55 bis A.

5° Sans modification.

Art. 54 bis.

I. — Sans modification.

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

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 quinquies ou 3 sexes, ou, en ce qui concerne les locaux à usage mixte d'habitation et professionnel, de l'article 3 quater de la loi précitée, ou au départ du locataire, les locaux sont régis par les dispositions de la présente loi.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Les contrats de location conclus en application de l'article 3 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 susvisée sont régis par les dispositions de la présente loi. Toutefois, le loyer initial des contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi est déterminé conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 55 bis.

Art. 55 bis A (nouveau).

Art. 55 bis A.

Art. 55 bis A (nouveau).

Le sixième alinéa de l'article 27 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée est ainsi complété :

Supprimé.

Le sixième alinéa de l'article 27 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« La majoration pour insuffisance d'occupation n'est pas applicable :

« La majoration pour insuffisance d'occupation ne s'applique pas :

« 1°

« 1°

« 2° aux personnes titulaires :

« 2° aux personnes titulaires :

« —

« — soit d'une pension de grand infirme de guerre...

« —

« — soit d'une rente d'invalidité du travail...

« — soit d'une allocation servie à toute personne dont l'infirmité entraîne au moins 80 % d'incapacité permanente et qui est qualifiée « grand infirme » en application de l'article 169 du Code de la famille et de l'aide sociale. »

« — soit d'une allocation servie à toute personne dont l'infirmité entraîne au moins 80 % d'incapacité permanente et qui est qualifiée « grand infirme » en application de l'article 169 du Code de la famille et de l'aide sociale. »

Art. 55 bis.

Art. 55 bis.

Art. 55 bis.

Supprimé.

Supprimé.

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 de la première phrase 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 susvisée pour fixer le prix initial du nouveau contrat, qui devra tenir compte des prix pratiqués dans des locaux comparables situés dans un même secteur géographique.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Art. 55 *ter*.

Supprimé.

Art. 55 *quater* (nouveau).

Les dispositions de l'article 4 ne sont pas applicables aux contrats de location conclus par des vendeurs d'immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte, professionnel et d'habitation lorsque la déclaration d'achèvement des travaux a été déposée au moins un an avant la conclusion du contrat de location et qu'il s'agit de la première occupation du logement depuis son achèvement.

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Art. 55 *ter*.

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^e, de ladite loi. Le bailleur peut conclure un contrat de location pour une durée de six ans.

Le loyer initial du contrat est déterminé dans des conditions fixées par décret.

Au départ du locataire, le local est à nouveau régi par les dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 susvisée, s'il ne répond pas aux normes fixées en application de la première phrase du premier alinéa de l'article 40.

Art. 55 *quater*.

Supprimé.

Art. 57.

Conforme

Propositions de la Commission

Art. 55 *ter*.

Supprimé.

Art. 55 *quater*.

Maintien de la suppression.

AMENDEMENTS PRÉSENTÉS PAR LA COMMISSION

Article 2.

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

— aux immeubles soumis au statut de la copropriété et comprenant uniquement des logements acquis en vue de la retraite.

Amendement : Dans le dernier alinéa de cet article supprimer le mot :
intégrante.

Article 3.

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

ainsi que, le cas échéant, les dispositions réglementaires en vigueur.

Amendement : Remplacer les alinéas 12 à 16 de cet article par les dispositions suivantes :

A l'exemplaire qui est remis au locataire doivent être annexées :

-- le cas échéant une copie de la dernière quittance du locataire précédant ne mentionnant pas le nom de celui-ci, ainsi que la copie de l'état des lieux établi lors du départ de ce locataire ;

-- le cas échéant, une copie du contrat d'amélioration mentionné à l'article 40.

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

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

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.

Article 4 bis.

Amendement : Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

Lorsque le propriétaire est une personne physique et pour ce qui concerne sa résidence principale, le contrat de location peut être conclu pour une durée inférieure à l'une ou l'autre de celles prévues à l'article précédent lorsque la durée fixée par les parties se justifie par des motifs d'ordre professionnel concernant le bailleur ou son conjoint ; ces motifs doivent être mentionnés dans le contrat de location. Il en est de même lorsque cette durée se justifie par le retour en France des Français établis hors de France ou de leur conjoint.

Les dispositions des articles 5, 6, 6 bis A, 6 bis, 6 ter, 6 quater et 6 quinquies ne sont pas applicables à ce contrat de location.

Article 5.

Amendement : Dans le second alinéa de cet article, supprimer le mot :
financières.

Article 6.

Amendement : Après le premier alinéa de cet article, insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

A défaut d'accord intervenu entre le bailleur et le locataire, le bailleur peut fixer le prix du nouveau loyer dans les limites prévues par le titre IV.

Article 6 bis.

Amendement : Compléter cet article par un nouvel alinéa rédigé comme suit :

Lorsque le bailleur est établi hors de France, il peut, à tout moment, résilier le contrat de location, selon les règles prévues à l'article 8, en vue de reprendre le logement pour l'habiter lui-même lors de son retour en France, dans les conditions mentionnées au présent article.

Article 6 ter.

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

Le bailleur, personne physique, peut, à tout moment, résilier le contrat de location en vue de la vente du logement si des circonstances graves d'ordre familial, professionnel ou de santé justifient cette vente ; les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables pendant les trois années suivant la date d'effet du contrat.

Article 6 *quinquies*.

Amendement : Dans les alinéas premier et 2 de cet article, ajouter la référence à l'article 4 *bis*.

Article 6 *septies*.

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

Le droit de résiliation et le droit de non-renouvellement du contrat prévus aux articles 6 *bis* et 6 *ter* de la présente loi ne peuvent être exercés à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités ne lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948... (*Le reste sans changement.*)

Article 7.

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

Le prix du loyer par mètre carré de surface habitable ne peut excéder celui payé par le locataire principal.

Article 10.

Amendement : Supprimer le dernier alinéa de cet article.

Article 11.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

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

Article 12.

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

Dans le cas où l'état des lieux est établi par huissier de justice.

par les mots :

Dans tous les cas...

Article 13.

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

Dans un délai maximum de deux mois,

par les mots :

Dans un délai maximum de trois mois.

Article 14 bis.

Amendement :

I. — Supprimer les deuxième et dernière phrases du troisième alinéa de cet article.

II. — Rédiger comme suit le dernier alinéa de cet article :

Pendant le mois suivant la nomination 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 tenus par le bailleur à la disposition des locataires.

Article 16.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

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

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

Les délais et modalités de paiement ainsi accordés ne peuvent suspendre l'exécution du contrat de location et notamment le paiement du loyer et de ses accessoires. Les délais accordés par le juge pour une même dette ne peuvent excéder le maximum d'un an prévu à l'article 1244 du Code civil.

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

Article 18.

Amendement : Supprimer le deuxième alinéa de cet article.

Amendement : Supprimer le dernier alinéa de cet article.

Article 19.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Des accords collectifs de location portant sur un ou plusieurs des objets mentionnés à l'article 29 peuvent être conclus entre un ou plusieurs bailleurs et une ou plusieurs associations mentionnées à l'article 20, soit pour un bâtiment d'habitation ou un ensemble de bâtiments d'habitation comportant au moins vingt logements locatifs, soit pour tout ou partie du patrimoine immobilier d'un bailleur personne morale

Un accord conclu pour un bâtiment d'habitation ou un ensemble de bâtiments d'habitation lie chaque bailleur et l'ensemble de ses locataires dès lors que les associations signataires regroupent les trois quarts de ces derniers ou que les trois quarts de ces derniers ont adhéré par écrit à l'accord. Les associations de locataires sont tenues de remettre à chaque locataire du bâtiment d'habitation ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation concerné un exemplaire de l'accord.

Un accord conclu pour tout ou partie du patrimoine immobilier lie le bailleur personne morale et l'ensemble de ses locataires dès lors que les associations signataires regroupent les trois quarts des locataires.

Préalablement à la signature de tels accords, les bailleurs et les locataires, lorsqu'ils sont membres d'une association, sont tenus de s'informer réciproquement de l'existence éventuelle d'accords portant sur le même objet et conclus au 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 qui leur sont contraires.

Article 20.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Les bailleurs et les gestionnaires d'un bâtiment d'habitation ou d'un ensemble de bâtiments d'habitation, comportant au moins vingt logements locatifs, 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 % des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments ;

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

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

Article 21.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Chacune des associations mentionnées à l'article 20 notifie au bailleur et, le cas échéant, au gestionnaire, et, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ses représentants statutaires dont le nombre ne peut être supérieur à 3 ou, dans les bâtiments d'habitation ou les ensembles de bâtiments d'habitation qui comportent plus de 200 logements locatifs, à cinq. Les représentants statutaires devront être choisis parmi les locataires du bâtiment d'habitation ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

Article 22.

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

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

Amendement : Compléter le troisième alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

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

Article 23.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Dans les immeubles soumis au statut de la 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 des bâtiments d'habitations, 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 recommandée avec demande d'avis de réception, et les locataires, par voie d'affichage, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Article 24.

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

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

Article 25.

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

Elle est composée notamment de représentants des organisations départementales de bailleurs, de gestionnaires et de locataires, qu'elles soient ou non affiliées à une organisation représentative au niveau national.

Article 26.

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

Elle comprend notamment des représentants des organisations représentatives au plan national des bailleurs, des gestionnaires et des 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.

Article 27.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

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

Article 28.

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

dans le cadre d'un ou plusieurs secteurs locatifs,

par les mots :

dans le cadre d'un secteur locatif.

Article 29.

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

Ils peuvent porter notamment sur la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, 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. Toutefois, les accords autres que ceux conclus dans les conditions prévues à l'article 19 ne peuvent porter sur l'établissement d'un règlement intérieur.

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

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.

Article 30.

Amendement : Rédiger comme suit cet article

Les accords conclus au sein de la commission nationale des rapports locatifs, en application de l'article 28, font l'objet de la publication d'un avis au *Journal officiel de la République française*. A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication, les accords conclus par la majorité des organisations de bailleurs et des organisations de locataires

représentées au sein de la Commission nationale des rapports locatifs peuvent être rendus obligatoires, par décret en Conseil d'Etat, pour tous les logements du secteur locatif concerné.

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

Article 34.

Amendement : Rédiger les trois premiers alinéas de cet article comme suit :

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

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

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

Article 35.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

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

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.

Article 36.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

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

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

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

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

Article 36 bis.

Amendement : Supprimer cet article.

Article 37.

Amendement : Au début du premier alinéa de cet article, remplacer la référence à l'article 36 bis par la référence à l'article 36.

Article 38.

Amendement : Dans le deuxième alinéa de l'article 38, supprimer la référence à l'article 36 bis.

Article 40.

Amendement : Dans le dixième alinéa de cet article :

1° Supprimer les mots :
ou définitive.

2° Remplacer les mots :
mettre à la disposition.

par les mots :

mettre provisoirement à la disposition.

Article 41.

Amendement : Compléter *in fine* le premier alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

Lorsque l'accord est conclu avec des associations de locataires, celles-ci sont tenues de remettre un exemplaire de l'accord à chaque locataire qui en fait la demande.

Article 42.

Amendement : A la fin du deuxième alinéa de cet article, supprimer les mots :

la nature des droits conférés.

Article 46.

Amendement : Supprimer les deux derniers alinéas de cet article.

Article 46 bis.

Amendement : Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

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

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

Article 47.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Tout propriétaire qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de résiliation ou le droit de non-renouvellement du contrat, prévus aux articles 6 *bis* et 6 *ter*, sera puni d'une amende pénale de 1.000 F à 50.000 F.

Article 48 *bis*.

Amendement : Supprimer cet article.

Article 49 *bis*.

Amendement : Supprimer cet article.

Article 51.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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

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

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

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

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

Article 52.

Amendement : Supprimer cet article.

Article 54.

Amendement :

I. — Dans le premier alinéa du 1^o de cet article :

a) ajouter la référence aux articles 4 *bis* et 46 *bis*,

b) supprimer la référence à l'article 52,

c) remplacer les mots :

à 55 *ter*,

par les mots :

et 55 *bis* A.

II. — Dans le 2^o de cet article, ajouter la référence aux articles 4 *bis* et 46 *bis*.

III. — Dans la première phrase du 3^o de cet article :

a) ajouter la référence aux articles 4 *bis* et 46 *bis*,

b) remplacer les mots :

à 55 *ter*,

par les mots :

et 55 *bis* A.

IV. — A la fin du 4^o de cet article :

a) ajouter la référence à l'article 4 *bis*,

b) remplacer les mots :

à 55 *ter*,

par les mots :

et 55 *bis* A.

Article 54 *bis*.

Amendement :

1^o Compléter cet article par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

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

2^o En conséquence, faire précéder cet article de la mention I.

Article 55.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

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 *quinquies* ou 3 *sexies*, ou, en ce qui concerne les locaux à usage mixte d'habitation et professionnel, de l'article 3 *quater* de la loi précitée, ou au départ du locataire, les locaux sont régis par les dispositions de la présente loi.

Article 55 *bis* A.

Amendement : Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

Le sixième alinéa de l'article 27 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

- « La majoration pour insuffisance d'occupation n'est pas applicable :
- « 1°
- « 2° aux personnes titulaires :
- « —
- « —
- « — soit d'une allocation servie à toute personne dont l'infirmité entraîne au moins 80 % d'incapacité permanente et qui est qualifiée « grand infirme » en application de l'article 169 du Code de la famille et de l'aide sociale. »

Article 55 *bis*.

Amendement : Supprimer cet article.

Article 55 *ter*.

Amendement : Supprimer cet article.