

# SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1981-1982.

Annexe au procès-verbal de la séance du 4 juin 1982.

## RAPPORT <sup>(1)</sup>

FAIT

*au nom de la Commission mixte paritaire (2) chargée de proposer un  
texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi  
relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.*

Par M. Paul PILLET,

Sénateur.

---

(1) Le même rapport est déposé à l'Assemblée nationale par M. Jean-Marie Bockel, député, sous le numéro 920.

(2) Cette Commission est composée de : MM. Raymond Forni, député, président ; Léon Jozeau-Marigné, sénateur, vice-président ; Jean-Marie Bockel, député, Paul Pillet, sénateur, rapporteurs.

*Membres titulaires* : M. Guy Malandain, Mme Martine Frachon, MM. Daniel Le Meur, Jean Tiberi, Pascal Clément, députés ; MM. Robert Laucournet, François Collet, Guy Petit, Michel Dreyfus-Schmidt, Pierre Ceccaldi-Pavard, sénateurs.

*Membres suppléants* : MM. Alain Richard, Michel Sapin, François Massot, Roger Rouquette, Jean Combasteil, Robert Galley, Claude Wolff, députés ; MM. Roland du Luart, Paul Girod, Félix Ciccolini, Roger Romani, Philippe de Bourgoing, Charles Lederman, Louis Virapoullé, sénateurs.

Voir les numéros :

*Assemblée nationale* : 1<sup>re</sup> lecture : 483, 684 et in-8° 106.  
2<sup>e</sup> lecture : 847, 852 et in-8° 145.  
3<sup>e</sup> lecture : 987.

*Sénat* : 1<sup>re</sup> lecture : 193, 239, 240 et in-8° 71 (1981-1982.)  
2<sup>e</sup> lecture : 329, 332 et in-8° 91.

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

MESDAMES, MESSIEURS,

La commission mixte paritaire, chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, s'est réunie le jeudi 3 juin 1982.

Son bureau a été ainsi constitué :

- M. Raymond Forni, député, président ;
- M. Léon Jozeau-Marigné, sénateur, vice-président ;
- M. Jean-Marie Bockel, député, et M. Paul Pillet, sénateur, respectivement rapporteurs pour l'Assemblée nationale et le Sénat.

A la suite de discussions auxquelles ont pris part MM. Raymond Forni, Léon Jozeau-Marigné, Jean-Marie Bockel, Paul Pillet, Pierre Ceccaldi-Pavard, Pascal Clément, François Collet, Jean Combasteil, Michel Dreyfus-Schmidt, Mme Martine Frachon, MM. Paul Girod, Robert Laucournet, Roland du Luart, Guy Malandain, François Massot, Guy Petit, Alain Richard, Roger Romani, Roger Rouquette, Michel Sapin, Jean Tiberi et Claude Wolff, la Commission a pris les décisions suivantes :

#### TITRE PREMIER : **Principes généraux.**

A l'article 2, concernant le champ d'application de la loi, la commission a retenu le texte adopté par le Sénat, sous réserve de plusieurs modifications : la première, proposée par M. Jean-Marie Bockel, tend à substituer à la référence aux « logements faisant l'objet d'un contrat de location-vente ou d'un contrat assorti d'une promesse de vente » celle des « locations consenties dans le cadre d'un contrat constituant un mode d'accession à la propriété ».

En outre, et également à l'initiative de M. Bockel, la commission a décidé de ne pas exclure du champ d'application de la loi les immeubles soumis au statut de la copropriété et comprenant uniquement des logements acquis en vue de la retraite.

Au dernier alinéa de l'article 2, qui exclut du champ d'application de la loi des locations de chambres faisant partie du logement

occupé par le bailleur, la commission a précisé, à l'initiative de M. Pierre Ceccaldi-Pavard, que l'exclusion ne concerne que les locations de chambres « meublées ».

Enfin, la commission a retenu une proposition d'ordre rédactionnel de M. Léon Jozeau-Marigné tendant à transférer avant le dernier alinéa les dispositions du quatrième alinéa de cet article.

## TITRE II : Du contrat de location.

La commission a adopté l'article 3, relatif à l'obligation d'établir un contrat de location par écrit, dans la rédaction du Sénat, amendée à l'initiative de M. Raymond Forni en vue de supprimer, dans la dernière phrase du dernier alinéa, l'exigence d'une demande de l'autre partie pour que chacune d'entre elles soit tenue d'accepter l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions de cet article.

L'article 4 bis, qui permet aux personnes établies hors de France de déroger à la loi en ce qui concerne la durée du contrat pour la location de leur résidence — et qui avait été supprimé par l'Assemblée nationale — a été adopté dans le texte du Sénat sous réserve de plusieurs modifications résultant d'amendements présentés par MM. Léon Jozeau-Marigné, Alain Richard et Jean-Marie Bockel tendant, outre plusieurs aménagements d'ordre rédactionnel, à faire référence à la notion de « résidence » du bailleur — plutôt qu'à celle de « résidence propre » — et à limiter la portée de ces dispositions aux personnes établies hors de France, à l'exclusion de celles qui sont simplement établies hors de la métropole.

L'article 5, concernant le congé notifié par le locataire, a été adopté dans le texte de l'Assemblée nationale, modifié à l'initiative de M. François Collet en vue de préciser que les raisons financières invoquées par le locataire pour résilier le contrat de location à tout moment doivent lui être « personnelles ».

L'article 6, relatif au renouvellement du contrat de location, a été adopté dans le texte du Sénat.

L'article 6 bis, concernant la reprise du logement par le bailleur pour se loger, a également été adopté dans le texte du Sénat sous réserve du dernier alinéa pour lequel la commission a en définitive retenu, après un large débat, la rédaction proposée par M. Paul Pillet.

A l'article 6 ter, relatif au droit de résiliation du contrat en vue de la vente du logement, la commission a adopté, à l'initiative de MM. Paul Girod, Raymond Forni et Paul Pillet, une nouvelle rédac-

tion du second alinéa, précisant que, dans le cas où le contrat est conclu pour une durée égale ou supérieure à six ans, le bailleur personne physique peut, en cas de circonstances économiques ou familiales graves justifiant la vente du local, notifier au locataire, à l'issue de chaque période de trois ans, sa décision de résilier le contrat, sans préjudice de l'application de l'alinéa premier de l'article.

*L'article 6 quater*, concernant le droit de préemption du locataire en cas de vente du logement, a été adopté dans le texte du Sénat, sous réserve de plusieurs modifications proposées par MM. François Massot et Paul Pillet, tendant à limiter l'exclusion prévue pour les actes intervenant entre parents ou alliés à ceux intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus — et non au quatrième degré — et sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant le délai prévu à l'article 6 bis.

*L'article 6 quinquies*, relatif aux logements appartenant à une société ou en indivision, *l'article 6 septies* concernant la protection des personnes âgées, *l'article 7*, relatif à la cession du contrat et à la sous-location, et *l'article 10*, qui énumère les obligations principales du bailleur, ont été adoptés dans le texte du Sénat.

*L'article 11*, relatif à la délivrance d'une quittance ou d'un reçu, a été adopté dans le texte du Sénat, sous réserve d'une nouvelle rédaction du premier alinéa, proposée par MM. Raymond Forni et Michel Dreyfus-Schmidt, prévoyant d'une part que la quittance sera délivrée au locataire lorsque celui-ci en aura fait la demande, et d'autre part que le bailleur sera tenu de remettre un reçu en cas de paiement partiel par le locataire.

A *l'article 12*, concernant l'établissement d'un état des lieux, la commission a adopté le texte de l'Assemblée nationale sous réserve, au quatrième alinéa, d'une modification tendant à joindre l'état des lieux au contrat de location. En outre, en ce qui concerne le partage des frais d'établissement de l'état des lieux, qui n'est prévu par cet article que dans le cas d'intervention d'un huissier de justice, il a été souligné que la même règle serait applicable, en application de l'article 44, dans tous les cas où une personne prêterait son concours à un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui.

*L'article 13*, relatif au dépôt de garantie, a été adopté dans le texte de l'Assemblée nationale.

A *l'article 14 bis*, concernant les charges récupérables, la commission a adopté le texte du Sénat, modifié à l'initiative de M. Jean-Marie Bockel, en vue d'imposer au syndic, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, l'obligation de mettre certains documents qu'il détient à la disposition des locataires.

L'article 16, relatif à la clause de résiliation de plein droit, a été adopté dans une nouvelle rédaction proposée par M. Paul Pillet visant à permettre au juge des référés d'accorder des délais ne pouvant excéder deux ans à compter de la décision ayant suspendu les effets de la clause de résiliation de plein droit — la formulation retenue par la commission mixte paritaire sur ce point tendant, en droit, à prohiber, dans ce cas, l'octroi de nouveaux délais de grâce par la cour d'appel lorsque le débiteur aura déjà obtenu, en référé, un premier délai de deux ans.

A l'article 18, qui énumère les clauses réputées non écrites, la commission a repris le texte adopté par le Sénat, complété par un alinéa prohibant la clause interdisant au locataire l'exercice, dans le respect de ses obligations principales, d'une activité politique, syndicale, associative ou professionnelle.

### **TITRE III : De l'organisation des rapports collectifs de location.**

A l'article 19, relatif à la conclusion d'accords collectifs pour un bâtiment ou un ensemble de bâtiments d'habitation, la fixation du seuil à compter duquel peut intervenir un accord collectif de location a donné lieu à scrutin : par dix voix contre une, trois commissaires s'abstenant, la commission a décidé de retenir comme seuil d'application les bâtiments d'habitation comportant au moins six logements locatifs.

Elle a, d'autre part, porté aux sept douzièmes la majorité de locataires requise pour qu'un accord puisse être étendu à l'ensemble d'un immeuble.

Elle a enfin retenu le dernier alinéa dans la rédaction du Sénat, qui tend à affirmer la priorité des dispositions du règlement de copropriété sur les stipulations des accords collectifs qui leur seraient contraires.

A l'article 20, relatif à la représentativité des associations de locataires au niveau d'un ensemble immobilier, la commission a adopté pour les quatre premiers alinéas la rédaction de l'Assemblée nationale, sous réserve d'une modification proposée par M. Guy Petit tendant à préciser que les associations représentant les locataires d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments ou les locataires de tout ou partie du patrimoine immobilier d'un même bailleur doivent regrouper au moins trois locataires.

La commission a considéré que le terme d' « ensemble de bâtiments » doit s'entendre au sens donné par l'article premier de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au terme d' « ensemble immobilier ».

La commission a d'autre part adopté, pour le dernier alinéa introduit par le Sénat, une nouvelle rédaction proposée par M. Jean-Marie Bockel.

*L'article 21*, concernant la notification au bailleur de la liste des représentants des associations de locataires, a été adopté dans le texte du Sénat.

A *l'article 22*, relatif au droit des associations de locataires au sein d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, la commission a adopté, à l'initiative de M. Jean-Marie Bockel, une nouvelle rédaction du premier alinéa qui tend à préciser que les représentants d'associations sont consultés au moins une fois par trimestre.

Elle a adopté les deuxième et troisième alinéas dans le texte de l'Assemblée nationale, sous réserve, pour le dernier de ces alinéas, d'une modification proposée par M. Jean-Marie Bockel, qui précise que les communications des associations sur les panneaux d'affichage mis à leur disposition doivent porter sur le logement et l'habitat.

*L'article 23*, relatif à la participation des locataires aux assemblées générales de copropriété, a été adopté dans le texte du Sénat.

*L'article 24*, concernant la protection des représentants statutaires d'associations de locataires en cas de congé, a été adopté dans le texte de l'Assemblée nationale.

A *l'article 25*, relatif aux commissions départementales du logement, la commission a retenu le texte du Sénat, sous réserve d'une modification, proposée par M. Léon Jozeau-Marigné, tendant à faire figurer les organisations de gestionnaires après les organisations de locataires.

*L'article 26*, relatif à la commission nationale des rapports locatifs, a été adopté dans le texte du Sénat, sous réserve d'une modification, introduite à l'initiative de M. Léon Jozeau-Marigné, ayant le même objet que celle adoptée à l'article 25.

A *l'article 27*, concernant la représentativité au plan national ou départemental des organisations de locataires ou de bailleurs, la commission a retenu la rédaction de l'Assemblée nationale, modifiée à l'initiative de M. Jean-Marie Bockel afin d'une part de définir la représentativité des associations de gestionnaires, d'autre part de supprimer le critère de l'ancienneté.

*L'article 28*, relatif aux accords collectifs conclus au niveau national ou départemental, a été adopté dans le texte du Sénat.

A *l'article 29*, relatif à l'objet des accords collectifs, la commission a retenu pour les deux premiers alinéas la rédaction de l'Assem-

blée nationale, et pour le troisième alinéa le texte du Sénat, qui tend à affirmer la supériorité des clauses du règlement de copropriété sur les stipulations contraires des accords collectifs.

A l'article 30, concernant l'extension par décret des accords collectifs nationaux, la commission a adopté pour le premier alinéa une nouvelle rédaction proposée par M. Robert Laucournet, aux termes de laquelle les accords collectifs peuvent être rendus obligatoires pour l'ensemble d'un secteur locatif sauf opposition de la majorité des organisations représentatives de locataires ou de bailleurs de ce secteur.

Elle a retenu pour le second alinéa la rédaction du Sénat.

#### TITRE IV : Des loyers.

A l'article 34, concernant les accords de modération, la commission a retenu une solution de caractère transactionnel tendant à exclure du champ d'application des accords, à l'initiative de MM. Raymond Forni et François Massot, les logements vacants depuis au moins dix-huit mois à la date de la nouvelle location, ainsi que, à l'initiative de M. Paul Pillet, ceux dont la vacance résulte d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire.

Elle a d'autre part, à l'initiative de M. Jean-Marie Bockel, adopté une nouvelle rédaction du deuxième alinéa permettant des modulations particulières des loyers, en fonction des conditions pratiquées localement pour des immeubles comparables.

Sous réserve des harmonisations nécessaires, elle a retenu la rédaction du Sénat pour le troisième alinéa, qui a trait aux majorations de loyers en cas de travaux.

A l'article 35, relatif à l'extension des accords de modération, la commission a adopté pour le premier alinéa la rédaction de l'Assemblée nationale, sous réserve d'une modification d'ordre rédactionnel.

Elle a, d'autre part, retenu le deuxième alinéa du Sénat, qui prévoit une consultation de la commission nationale des rapports locatifs dans le cas où, sans modifier l'équilibre de l'accord, le décret en distrairait certaines clauses.

A l'article 36, relatif à la fixation par décret du taux maximum d'évolution des loyers, la commission a retenu une nouvelle rédaction du texte de l'Assemblée nationale constituant une solution de conciliation. Elle a notamment exclu du champ d'application du décret les logements vacants depuis plus de dix-huit mois ainsi que ceux

dont la vacance résulte d'une décision de justice fondée sur l'inexécution par le locataire de ses obligations.

A l'article 36 bis, relatif à l'intervention du Gouvernement en cas de circonstances économiques graves, qui avait été supprimé par le Sénat, la commission a adopté, pour le premier alinéa, une nouvelle rédaction proposée par M. Paul Pillet, qui exclut du champ d'application du décret fixant le taux maximum d'évolution des loyers les locaux vacants depuis au moins dix-huit mois ainsi que ceux dont la vacance résulte d'une décision de justice fondée sur l'inexécution par le locataire de ses obligations.

Elle a adopté le deuxième et le troisième alinéas dans le texte de l'Assemblée nationale.

L'article 37, concernant la saisine de la commission départementale en cas de contestation sur le loyer, a été adopté dans le texte de l'Assemblée nationale, sous réserve d'une modification relative à la dénomination de la commission départementale.

A l'article 38, relatif à la révision du loyer des contrats en cours, la commission a adopté le texte de l'Assemblée nationale.

#### **TITRE V : De l'amélioration du logement.**

L'article 40, relatif à la conclusion d'un contrat entre un bailleur et l'Etat pour la réalisation de travaux, a été adopté dans le texte du Sénat.

#### **TITRE VI : De l'information du locataire.**

L'article 42, relatif à la fourniture d'une fiche de renseignements, a été adopté dans le texte du Sénat.

#### **TITRE VIII : Sanctions.**

A l'article 46, la commission a décidé de reprendre le texte de l'Assemblée nationale, à l'exception du dernier alinéa qui, instituant des peines contraventionnelles, relève de la compétence réglementaire.

En conséquence, elle a maintenu la suppression de l'article 46 bis, décidée par l'Assemblée nationale.

A l'article 47, la commission a décidé de retenir le texte adopté par le Sénat. Elle a, en conséquence, maintenu la suppression de l'article 48 bis décidée par cette assemblée.

L'article 49 bis, fixant les sanctions pénales en cas de violation des accords de modération, qui avait été supprimé par le Sénat, a été adopté dans une rédaction reprenant le texte de l'Assemblée nationale, modifié afin de prévoir que les infractions visées ne sont punies que d'une amende de 1.000 F à 50.000 F.

#### **TITRE IX : Dispositions transitoires.**

L'article 51, instituant une protection des occupants de bonne foi, a été adopté dans une nouvelle rédaction reprenant, pour les quatre premiers alinéas, le texte du Sénat, à l'exclusion de la référence faite au contrat résilié. Pour le dernier alinéa, elle a retenu le texte voté par l'Assemblée nationale, complété en vue d'écarter également l'application de cet article en cas de résiliation ou de refus de renouvellement du contrat fondé sur un motif légitime et sérieux.

L'article 52, relatif aux congés notifiés à compter du 7 octobre 1981, qui avait été supprimé par le Sénat, a été adopté dans le texte de l'Assemblée nationale, complété à l'initiative de M. Malandain en vue de préciser que les dispositions des alinéas 2 à 4 de l'article 51 sont également applicables.

#### **TITRE X : Dispositions diverses.**

A l'article 54, relatif à l'application de la loi à certaines catégories de logements, la commission a adopté plusieurs modifications pour coordination.

L'article 54 bis, concernant l'application de la loi de 1948 en cas de travaux sur les logements vacants, a été adopté dans le texte du Sénat.

A l'article 55, la commission a adopté, pour le premier alinéa, une nouvelle rédaction proposée par M. Pillet reprenant certaines dispositions de la loi du 30 décembre 1981 relative à la modération des loyers concernant le loyer initial des nouvelles locations consenties

en application des articles 3 bis à 3 sexies de la loi de 1948. Puis, sous réserve de certaines modifications pour coordination, elle a décidé de retenir pour la suite de l'article, d'une part les dispositions constituant le deuxième alinéa du texte voté par le Sénat, qui reporte à l'expiration du contrat de location ou au départ du locataire l'application de la loi nouvelle en ce qui concerne les locaux régis par les articles 3 ter à 3 sexies de la loi de 1948 et, d'autre part, les dispositions constituant le deuxième alinéa du texte de l'Assemblée nationale, qui prévoit l'application de la loi nouvelle aux contrats de location conclus en application de l'article 3 bis de la loi de 1948.

*L'article 55 bis A*, étendant aux grands infirmes civils le bénéfice de l'absence de majoration pour insuffisance d'occupation, a été adopté dans le texte du Sénat.

*L'article 55 bis a* été adopté dans une nouvelle rédaction proposée par M. Pillet, précisant que dans les communes de plus de 60.000 habitants, des décrets pourront fixer le plafond des majorations qui pourront être applicables au loyer initial des nouvelles locations mentionnées à l'article 55, plafond qui devra tenir compte des prix pratiqués dans des locaux comparables situés dans un même secteur géographique.

*L'article 55 ter*, concernant la situation de l'occupant de bonne foi qui se voit contester son droit au maintien dans les lieux dans les conditions de l'article 10 de la loi de 1948, qui avait été supprimé par le Sénat, a été adopté dans le texte de l'Assemblée nationale, modifié à l'initiative de M. Bockel en vue de préciser que le local doit dans ce cas répondre aux dispositions de la présente loi.

*L'article 55 quinquies*, relatif à la location de logements à certaines associations, a été adopté dans le texte du Sénat.

\*  
\*\*

L'ensemble du texte élaboré par la commission mixte paritaire a donné lieu à un vote auquel ont pris part six députés et six sénateurs, neuf d'entre eux votant pour, trois autres s'abstenant.

*En conséquence, la commission mixte paritaire vous demande d'adopter le texte reproduit à la suite du tableau comparatif ci-après.*

## TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture

Texte adopté par le Sénat  
en deuxième lecture

### TITRE PREMIER

### TITRE PREMIER

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX

##### Art. 2.

##### Art. 2.

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.

*(Alinéa sans modification.)*

Elles ne s'appliquent pas :

*(Alinéa sans modification.)*

— aux locaux meublés dont les bailleurs exercent la profession de loueur en meublé définie par la loi n° 49-458 du 2 avril 1949 ;

— *(Sans modification.)*

— aux locations à caractère saisonnier ;

— *(Sans modification.)*

— aux logements attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'exécution d'un contrat de travail ;

— *(Sans modification.)*

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

— *(Sans modification.)*

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

— *(Sans modification.)*

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

— *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...*

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

**TITRE II**

**DU CONTRAT DE LOCATION**

**Art. 3.**

Le contrat de location est établi par acte notarié ou sous seing privé. Le contrat sous seing privé est fait en deux originaux au moins dont un est remis 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.

Le contrat de location doit comporter :

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

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

Au contrat doivent être annexées :

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

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

**TITRE II**

**DU CONTRAT DE LOCATION**

**Art. 3.**

*(Alinéa sans modification.)*

*(Alinéa sans modification.)*

- *(Sans modification.)*
- *(Sans modification.)*

— *(Sans modification.)*

— *(Sans modification.)*

— *(Sans modification.)*

— les règles et la date de révision du loyer, si celle-ci est prévue ;

— *(Sans modification.)*

— *(Sans modification.)*

*(Alinéa sans modification.)*

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

- **Supprimé.**

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

**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 se prévaloir de la violation des dispositions du présent article. Chaque partie doit accepter à tout moment d'établir un contrat conforme aux dispositions du présent article.

**Art. 4 bis.**

**Supprimé.**

**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.

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

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

— le cas échéant, *une copie de l'accord collectif mentionné à l'article 19 ;*

— le cas échéant, une copie du contrat d'amélioration *mentionné* à l'article 40 ou de l'accord *prévu* à l'article 41.

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

**Art. 4 bis.**

Lorsque le bailleur ou son conjoint est une personne physique établie hors de France métropolitaine 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 la réinsertion ou le retour en France ou, selon le cas, en métropole. Ce motif doit être mentionné dans le contrat de location.

Le bailleur peut refuser de renouveler le contrat de location selon les règles prévues à l'article 8. Si le bailleur ne réintègre pas le logement à l'expiration du délai de préavis, le locataire peut se prévaloir des dispositions de la présente loi et notamment de son article 6.

**Art. 5.**

*(Alinéa sans modification.)*

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

Il a également la faculté de résilier le contrat, selon les mêmes règles, à tout moment pour des raisons *financières*, 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.

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.**

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 en vue de reprendre le logement pendant le cours du contrat initial, sans que cette date puisse

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

... pour des raisons familiales...

.....

**Art. 6.**

*(Alinéa sans modification.)*

*Lorsque aucun accord n'a pu intervenir dans les limites prévues par le titre IV entre le bailleur et le locataire pour la fixation du prix du loyer applicable au contrat renouvelé, le bailleur peut fixer le loyer dans lesdites limites.*

*(Alinéa sans modification.)*

*(Alinéa sans modification.)*

.....

**Art. 6 bis.**

... peuvent convenir, *aux* lieu et place du terme de l'année du contrat, d'une autre date dans l'année pour l'exercice...

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

être fixée avant le terme de la première année du contrat. Le bénéficiaire de la reprise doit occuper le logement dans les six mois suivant le départ du locataire et pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à 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 dans les conditions prévues au présent article.

**Art. 6 ter.**

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

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.**

A peine de nullité, le congé notifié en application de l'article 6 ter doit indiquer

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

*(Alinéa sans modification.)*

*(Alinéa sans modification.)*

*(Alinéa sans modification.)*

*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.**

*(Alinéa sans modification.)*

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

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

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

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes 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.**

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

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

*(Alinéa sans modification.)*

*(Alinéa sans modification.)*

*(Alinéa sans modification.)*

*(Alinéa sans modification.)*

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.**

Les dispositions des articles 4, deuxième alinéa, 4 bis, 6 bis et 6 ter, deuxième alinéa, peuvent...

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

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, 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.

.....

**Art. 6 septies.**

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<sup>er</sup> 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 2.500 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

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

... des articles 4, deuxième alinéa, 4 *bis* et 6 *ter*, deuxième alinéa ;...

*(Alinéa sans modification.)*

.....

**Art. 6 septies.**

Le droit de résiliation et le droit de non-renouvellement du contrat *de location*, 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 *et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, 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<sup>er</sup> septembre 1948.

**Alinéa supprimé.**

L'âge du locataire et le montant *de ses ressources* sont appréciés à la date de la notification du congé.

*(Alinéa sans modification.)*

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

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 ; toutefois, celui-ci doit être 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 ne peut non plus invoquer le bénéfice des dispositions 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. 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 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 ;

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

**Art. 7.**

*(Alinéa sans modification.)*

*(Alinéa sans modification.)*

*Le prix du loyer par mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.*

.....

**Art. 10.**

*(Alinéa sans modification.)*

— *(Sans modification.)*

— *(Sans modification.)*

— *(Sans modification.)*

— *(Sans modification.)*

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

— 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.**

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.

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

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

**Art. 13.**

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir

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

— Supprimé.

**Art. 11.**

*Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu de remettre gratuitement, sous réserve des droits de quittance, 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.)*

*... à chaque partie pour être joint au contrat de location.*

*Dans tous les cas, les frais...*

*(Alinéa sans modification.)*

**Art. 13.**

*(Alinéa sans modification.)*

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

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 deux 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 aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment 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.

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.

.....

**Art. 14 bis.**

Les charges récupérables sont exigibles sur justification.

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

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

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

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

*(Alinéa sans modification.)*

*(Alinéa sans modification.)*

.....

**Art. 14 bis.**

*(Alinéa sans modification.)*

*(Alinéa sans modification.)*

... entre tous les locataires de ce bailleur.

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

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 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.

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.

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

*(Alinéa sans modification.)*

Pendant le mois suivant la notification du décompte prévu au troisième 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 ou des charges dûment justifiées ou pour non versement de dépôt de garantie aux termes convenus ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

**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

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

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

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.

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 des charges *dûment justifiées. 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 doit reproduire, à peine de nullité, en caractères très apparents, les dispositions du présent article.

Le commandement de payer *reproduit*, à peine de nullité...

.....

.....

**Art. 18.**

**Art. 18.**

Est réputée non écrite toute clause :

*(Alinéa sans modification.)*

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

— **Supprimé.**

— 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 ;

— *(Sans modification.)*

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

— *(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.)*

— 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.)*

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

— *(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.)*

— qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer des prestations stipulées au contrat sans prévoir la diminution

— *(Sans modification.)*

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

correspondante du loyer et des charges et, le cas échéant, une indemnisation ;

— qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer ou des charges dûment justifiées ;

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

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

**TITRE III**

**DE L'ORGANISATION  
DES RAPPORTS COLLECTIFS  
DE LOCATION**

**Art. 19.**

Des accords collectifs de location portant 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.

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 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 repré-

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

— (*Sans modification.*)

— (*Sans modification.*)

— **Supprimé.**

**TITRE III**

**DE L'ORGANISATION  
DES RAPPORTS COLLECTIFS  
DE LOCATION**

**Art. 19.**

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

... lie chaque bailleur *signataire* et l'ensemble de ses locataires dès lors que les associations signataires groupent *les trois quarts* de ces derniers ou que *les trois quarts* de ces derniers ont adhéré par écrit à l'accord. *Les clauses de cet accord s'appliquent également au nouveau locataire.*

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.*

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

sentatives 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.

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.

**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.

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

*(Alinéa sans modification.)*

*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 ;

... lorsque le nombre des membres de chacune d'entre elles représente au moins 20 % des locataires...

— 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.

*Dans le cas où aucune association ne représente au moins 20 % de locataires, il peut être procédé à des élections au suffrage universel direct et à la représentativité proportionnelle pour la désignation de représentants chargés de la gestion des équipements communs à plusieurs bâtiments.*

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

**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, la liste de ses représentants statutaires pour le bâtiment d'habitation ou l'ensemble de bâtiments d'habitation.

**Art. 22.**

Les représentants statutaires des associations mentionnées à l'article 20 sont consultés, *sur leur demande*, sur les différents aspects de la gestion du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments. Ils peuvent être assistés par un représentant de leur organisation départementale ou nationale.

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 locatives.

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.

**Art. 23.**

Sans préjudice des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le locataire d'un copropriétaire peut assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler toutes observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

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

**Art. 21.**

... par lettre recommandée avec demande d'avis 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 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.

**Art. 22.**

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

*(Alinéa sans modification.)*

... dans un lieu de passage des locataires. *Ce panneau d'affichage est réservé aux informations concernant la vie de l'immeuble.*

**Art. 23.**

*Dans les immeubles 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,*

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

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.

**Art. 24.**

Tout congé notifié à un représentant statutaire d'association de locataires visée à l'article 20 ou à l'article 27 pendant la durée de son mandat et les six mois qui suivent doit être soumis pour avis, préalablement à son exécution, à la commission départementale des rapports locatifs.

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

**Art. 25.**

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

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

Au sein de chaque commission départementale des rapports locatifs, une formation de conciliation, composée de bailleurs et

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

peuvent assister à l'assemblée générale de 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.

**Art. 24.**

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

*(Alinéa sans modification.)*

**Art. 25.**

*(Alinéa sans modification.)*

...  
de bailleurs, de gestionnaires et de locataires, qu'elles soient ou non affiliées à une organisation représentative au niveau national.

*(Alinéa sans modification.)*

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

de locataires en nombre égal, est compétente pour l'application des articles 6 bis A, 24 et 37.

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

**Art. 26.**

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

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

Elle comprend notamment des représentants des organisations représentatives au plan national de bailleurs et de locataires. Sa composition, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

**Art. 27.**

La représentativité au niveau national 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 ;

— montant global des cotisations ;

— 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.

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

*(Alinéa sans modification.)*

**Art. 26.**

*(Alinéa sans modification.)*

*(Alinéa sans modification.)*

... au  
plan national des bailleurs, des gestionnaires et des locataires...

**Art. 27.**

... des organisations de bailleurs, des organisations de locataires et des organisations de gestionnaires est appréciée...

— nombre d'adhérents ;

— *(Sans modification.)*

— ...expérience et activité...

**Alinéa supprimé.**

— **Supprimé.**

— **Supprimé.**

— **Supprimé.**

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

**Art. 28.**

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

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

Les secteurs locatifs sont les suivants :

— logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, ainsi que ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes ;

— logements appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la caisse des dépôts et consignations et logements appartenant à l'Etat, aux collectivités locales ainsi qu'aux établissements publics, autres que ceux mentionnés à l'alinéa ci-dessous ;

— logements appartenant aux entreprises d'assurances, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958, aux sociétés immobilières d'investissement créées par la loi n° 63-254 du 15 mars 1963, aux établissements bancaires et de crédit et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées aux deux alinéas ci-dessus ;

— logements appartenant aux autres catégories de bailleurs.

.....

**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

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

**Art. 28.**

... et conclus pour un même secteur locatif entre une ou plusieurs organisations ...

*(Alinéa sans modification.)*

*(Alinéa sans modification.)*

— *(Sans modification.)*

... et consignations, logements appartenant...

... à l'alinéa ci-dessous et logements appartenant à des bailleurs personnes morales à vocation sociale définis par décret en Conseil d'Etat ;

— *(Sans modification.)*

— *(Sans modification.)*

.....

**Art. 29.**

*(Alinéa sans modification.)*

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

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

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

...  
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.

*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. 30.**

**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, ils peuvent être rendus obligatoires, par décret en Conseil d'Etat, pour tous les logements du secteur locatif concerné.

... après cette publication, les accords conclus par la majorité des organisations de bailleurs et par la majorité des organisations de locataires, représentées au sein de la commission nationale des rapports locatifs, peuvent être rendus obligatoires...

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

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.

.. .. .

.. .. .

Texte adopté par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture

TITRE IV  
DES LOYERS

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.

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 re-

Texte adopté par le Sénat  
en deuxième lecture

TITRE IV  
DES LOYERS

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.*

*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.)

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

nouvellement 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.

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

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

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 *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.

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

*(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.*

*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.*

Texte adopté par l'Assemblée nationale  
en deuxième lecture

Art. 36.

A défaut d'accord intervenu dans un ou plusieurs secteurs au plus tard le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier au 31 décembre suivant la date de sa publication.

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 troi-

Texte adopté par le Sénat  
en deuxième lecture

Art. 36.

A défaut d'accord conclu dans un secteur locatif au plus tard le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier au 31 décembre suivant la date de sa publication.*

Art. 36 bis.

**Supprimé.**

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

sième 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 partie au contrat de location saisit la commission départementale du logement qui émet un avis dans un délai de deux mois.

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

La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de cette commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis émis ou l'expiration du délai de deux mois, sans que la contestation puisse constituer un motif de non-paiement.

**Art. 38.**

Si le contrat de location prévoit une révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date fixée dans le contrat ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation qui en résulte ne peut, sans préjudice des majorations prévues en application des articles 34, deuxième et troisième alinéas, 35, 36, 36 *bis*, 40, 40 *bis* et 41, excéder la variation d'un indice national mesurant le coût de la construc-

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

**Art. 37.**

... articles 34 à 36, l'une ou l'autre...  
...  
la commission départementale *des rapports locatifs* qui émet un avis...

*(Alinéa sans modification.)*

*(Alinéa sans modification.)*

**Art. 38.**

*(Alinéa sans modification.)*

... 35, 36, 40, 40 *bis* et

41...

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

tion, établi suivant des éléments de calcul fixés par décret et publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

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

**TITRE V  
DE L'AMÉLIORATION  
DES LOGEMENTS**

**Art. 40.**

Le bailleur peut conclure avec l'Etat, après information du locataire, un contrat d'amélioration 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.

Le contrat 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.

Il 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.

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.

Le bailleur est tenu de maintenir le local à usage locatif pendant le délai de

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

*(Alinéa sans modification.)*

**TITRE V  
DE L'AMÉLIORATION  
DES LOGEMENTS**

**Art. 40.**

*(Alinéa sans modification.)*

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

neuf ans à compter de la date d'achèvement des travaux ; durant ce délai, les dispositions des articles 6 *bis*, 6 *ter* et 6 *quater* ne sont plus applicables.

Lorsque le logement fait l'objet d'un contrat de location en cours, le bailleur doit, dans le délai d'un mois suivant la conclusion du contrat d'amélioration 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 de location est annexée une copie du contrat d'amélioration 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 *ou définitive* des lieux, le bailleur s'engage à mettre 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<sup>er</sup> 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.

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

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

... l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur s'engage à mettre *provisoirement* à la disposition du...

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

.....

.....

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

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

**TITRE VI  
DE L'INFORMATION DU LOCATAIRE**

**TITRE VI  
DE L'INFORMATION DU LOCATAIRE**

**Art. 42.**

**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.

*(Alinéa sans modification.)*

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.

... achevé  
depuis moins d'un an doit remettre...

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

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

*(Alinéa sans modification.)*

.. .. .

.. .. .

**TITRE VI BIS  
DES INTERMÉDIAIRES**

**TITRE VI BIS  
DES INTERMÉDIAIRES**

.. .. .

.. .. .

**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**

.. .. .

.. .. .

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

**TITRE VIII  
SANCTIONS**

**Art. 46.**

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

**Supprimé.**

**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

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

**TITRE VIII  
SANCTIONS**

**Art. 46.**

*(Alinéa sans modification.)*

*(Alinéa sans modification.)*

**Alinéa supprimé.**

**Alinéa supprimé.**

**Art. 46 bis.**

*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.*

**Art. 47.**

*Tout propriétaire qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de résiliation ou le droit de non-renouvellement du con-*

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

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

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.

*trat, prévus aux articles 6 bis et 6 ter, sera puni d'une amende pénale de 1.000 F à 50.000 F.*

.. .. .

.. .. .

**Art. 48 bis.**

**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.

**Supprimé.**

.. .. .

.. .. .

**Art. 49 bis.**

**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 :

**Supprimé.**

— 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 ;

— 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**

**TITRE IX**

**DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

**DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

.. .. .

.. .. .

**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.

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

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.

.. .. .

**Texte adopté par le Sénat  
en deuxième 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**

**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, 5, 6 à 6 *quinquies*, 6 *septies*, 7, 8, 13, alinéa premier, 14, 34, 38, 40, 40 *bis*, 45, 46, 47, 51, 52, 54 *bis*, 55 à 55 *ter*.

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<sup>er</sup> septembre 1948 les dispositions des articles 3, 4, 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, à l'exception de ceux pour lesquels l'occupant se voit contester son droit au maintien dans les lieux, les articles 40 *bis*, 41, 45, 46, 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, 5, 6 à 6 *quinquies*, 6 *septies*, 7, 8, 13, alinéa premier, 34 *bis*, 38, 40, 40 *bis*, 45, 46, 47, 51, 54 *bis*, 55 à 55 *ter*. 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. Les dispositions de l'article 7 *bis* sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse, le cas échéant, les conditions d'attribution dudit logement.

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

**TITRE X**

**DISPOSITIONS DIVERSES**

**Art. 54.**

1°

...  
des articles 4, 4 *bis*, 5...  
... 13, *premier alinéa*, 14...  
... 46, 46 *bis*, 47, 51, 54 *bis*, 55 et  
55 *bis* A.

*(Alinéa sans modification.)*

2°

... des articles 3, 4, 4 *bis*, 5...  
... 13, *premier alinéa*,

14...

... les locaux occupés, les articles  
40 *bis*, 41, 45, 46, 46 *bis*, 47 et le titre IX.

3°

... des articles 4, 4 *bis*, 5...  
... 13, *premier alinéa*, 34 *bis*, 38, 40, 40 *bis*, 45, 46, 46 *bis*,  
47, 51, 54 *bis*, 55 et 55 *bis* A. L'article 14  
...

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

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 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, 14, 34 *bis*, 40, 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 les titres VI, VII, VIII, IX et X.

**Art. 54 bis.**

I. — Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée cessent d'être applicables aux locaux vacants dès l'achèvement des travaux prévus par le contrat conclu avec l'Etat en application de l'article 40 de la présente loi.

II. — **Supprimé.**

**Art. 55.**

Les articles 3 *ter*, 3 *quinquies*, 3 *sexies* et 3 *septies* de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> 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.

Les contrats de location conclus en application de l'article 3 *bis* de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 susvisée sont régis

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

*(Alinéa sans modification.)*

4°

... des articles 4, 4 *bis*, 34 *bis*, 40, 54 *bis*, 55 et 55 *bis* A.

5°

... des articles 3, alinéas 12 à 16, 4, 4 *bis*, 6 à 6 *septies*, 40, des titres VI, VII et VIII, des articles 50, deuxième alinéa, 51 et 52 et du titre X.

**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<sup>er</sup> 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.*

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

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.**

**Supprimé.**

**Art. 55 bis.**

Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 deuxième lecture**

**Art. 55 bis A.**

Le sixième alinéa de l'article 27 de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> 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. »

**Art. 55 bis.**

**Supprimé.**

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

**Art. 55 ter.**

Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 cessent d'être applicables aux locaux occupés par un locataire ou un occupant de bonne foi qui se voit contester son droit au maintien dans les lieux dans les conditions prévues à l'article 10, à l'exception du 4°, de ladite loi. 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<sup>er</sup> septembre 1948 susvisée, s'il ne répond pas aux normes fixées en application de la première phrase du premier alinéa de l'article 40.

.. .. .

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

**Art. 55 ter.**

**Supprimé.**

.. .. .

**Art. 55 quinquies (nouveau).**

Le chapitre II du titre IV du Livre IV du Code de la construction et de l'habitation est complété par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 442-8-1.* — Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion. Seules peuvent bénéficier de cette disposition les associations déclarées qui ont obtenu d'une collectivité locale une garantie financière assurant au bailleur, en cas de défaillance de l'association locataire, le paiement des loyers et des charges dûment justifiés.

« Les dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6 sont applicables aux logements loués dans les conditions du présent article.

« Les sous-locataires mentionnés au premier alinéa du présent article sont assimilés à des locataires pour bénéficier de l'aide personnelle au logement prévue par l'article L. 510 du Code de la sécurité sociale, par l'article premier de la loi n° 71-582 du 16 juillet 1971 relative à

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

---

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

---

l'allocation de logement ou par l'article L. 351-1 du Code de la construction et de l'habitation.

« *Art. L. 442-8-2.* — Les sous-locataires mentionnés au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux après le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

« *Art. L. 442-8-3.* — Les dispositions des articles L. 442-8-1 et L. 442-8-2 sont applicables à l'ensemble des logements appartenant aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2, que ces logements soient ou non régis par l'article L. 353-14. »

.....

.....

**TEXTE ÉLABORÉ  
PAR LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE**

**TITRE PREMIER  
PRINCIPES GÉNÉRAUX**

.....

**Art. 2.**

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

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.

Elles ne s'appliquent pas :

- 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 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 locations consenties dans le cadre d'un contrat constituant un mode d'accession à la propriété ;
- aux locations à caractère saisonnier ;
- aux locations de chambres meublées faisant partie du logement occupé par le bailleur ou, en cas de sous-location, par le locataire principal.

## TITRE II

### DU CONTRAT DE LOCATION

#### Art. 3.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

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.

Le contrat de location doit comporter :

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

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

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

- le cas échéant, une copie de la dernière quittance du locataire précédent, ne mentionnant pas le nom de celui-ci, ainsi qu'une copie de l'état des lieux établi lors du départ de ce locataire ;
- lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, une copie des extraits du règlement de copropriété, mis à jour, concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;

— le cas échéant, une copie de l'accord collectif mentionné à l'article 19 ;

— le cas échéant, une copie du contrat d'amélioration mentionné à l'article 40 ou de l'accord prévu à l'article 41.

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

.. .. .

Art. 4 bis.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

Lorsque le bailleur, personne physique, ou son conjoint s'établit hors de France et pour ce qui concerne sa résidence, 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 le retour en France. Ce motif doit être mentionné dans le contrat de location.

Le bailleur peut refuser de renouveler le contrat de location selon les règles prévues à l'article 8. Si le bailleur ne réintègre pas le logement à l'expiration du délai de préavis, le locataire peut se prévaloir des dispositions de la présente loi et notamment de son article 6.

Art. 5.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

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 financières personnelles, familiales, professionnelles ou de santé.

.. .. .

Art. 6.

*(Texte du Sénat.)*

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.

Lorsque aucun accord n'a pu intervenir dans les limites prévues par le titre IV entre le bailleur et le locataire pour la fixation du prix du loyer applicable au contrat renouvelé, le bailleur peut fixer le loyer dans lesdites limites.

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.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

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, au lieu et place du terme de l'année du contrat, d'une autre date dans l'année pour l'exercice du droit de résiliation en vue de reprendre le logement 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 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 dans les conditions prévues au présent article.

Lorsqu'il est établi hors de France et pour ce qui concerne sa résidence, le bailleur, personne physique ou son conjoint, s'il est tenu, par suite d'un cas de force majeure, de rentrer en France, peut résilier à tout moment 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 mentionnées au présent article. Toutefois, la résiliation du contrat de location ne peut intervenir pendant la première année du contrat.

Art. 6 *ter*.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

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.

Dans le cas où le contrat est conclu pour une durée égale ou supérieure à six ans, le bailleur personne physique peut, en cas de circonstances économiques ou familiales graves justifiant la vente du local, notifier au locataire, à l'issue de chaque période de trois ans, sa décision de résilier le contrat, sans préjudice de l'application de l'alinéa précédent.

Art. 6 *quater*.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

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

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

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant le délai prévu à l'article 6 *bis*, 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*.

(*Texte du Sénat.*)

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.

.. .. .

Art. 6 *septies*.

(*Texte du Sénat.*)

Le droit de résiliation et le droit de renouvellement du contrat de location, 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 et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, 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<sup>er</sup> septembre 1948.

L'âge du locataire et le montant de ses ressources 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.

*(Texte du Sénat.)*

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 ; toutefois, celui-ci doit être 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 ne peut non plus invoquer le bénéfice des dispositions des articles 6 ter et 6 quater.

Le prix du loyer par mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.

.. .. .

Art. 10.

*(Texte du Sénat.)*

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 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.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu de remettre une quittance gratuitement, sous réserve des droits de quittance. Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer 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.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

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 pour être joint au contrat de location.

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

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

Art. 13.

*(Texte de l'Assemblée nationale.)*

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 deux 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 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.

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.

.. .. .

Art. 14 bis.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

Les charges récupérables sont exigibles sur justification.

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

Un mois avant l'échéance de la demande de paiement ou de la régularisation annuelle, le bailleur adresse au locataire un décompte par catégorie de charges 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 troisième 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 à la disposition des locataires par le bailleur, ou, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, par le syndic.

.. .. .

### Art. 16.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges dûment justifiées aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie 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, en considération des situations économiques des parties, accorder des délais de paiement renouvelables qui ne peuvent excéder deux ans à compter de la décision qui a suspendu les effets de la clause. L'ordonnance du juge détermine les modalités de règlement des loyers et des 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.

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 des charges dûment justifiées.

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

.. .. .

Art. 18.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

Est réputée non écrite toute clause :

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

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

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

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

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

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

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

— qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer ou des charges dûment justifiées ;

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

— qui interdit au locataire l'exercice, dans le respect de ses obligations principales, d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle.

**TITRE III**  
**DE L'ORGANISATION**  
**DES RAPPORTS COLLECTIFS DE LOCATION**

**Art. 19.**

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

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 comportant au moins six logements locatifs, soit pour tout ou partie du patrimoine immobilier d'un bailleur personne morale.

Un accord conclu pour un bâtiment d'habitation lie chaque bailleur et l'ensemble des locataires dès lors que les associations signataires groupent les sept douzièmes de ces derniers ou que les sept douzièmes de ces derniers ont adhéré par écrit à l'accord. Les clauses de cet accord s'appliquent également au nouveau locataire.

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 les sept douzièmes 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.

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. Dès leur signature, le bailleur adresse aux locataires copie desdits accords.

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.**

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

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 sans que le nombre de ces locataires puisse être inférieur à trois ;

— 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 sans que le nombre de ces locataires puisse être inférieur à trois.

Dans le cas où aucune association ne répond aux conditions prévues par les alinéas 2 à 4, le bailleur peut, à la demande des locataires, procéder à des élections au suffrage universel direct pour la désignation de représentants des locataires. La durée de leur mandat est fixée à un an.

#### Art. 21.

*(Texte du Sénat.)*

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 trois 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.

#### Art. 22.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

Les représentants statutaires des associations mentionnées à l'article 20 sont consultés, sur leur demande, au moins une fois par trimestre, 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 à laquelle leur association est affiliée.

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 locatives.

Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations, pour leurs communications portant sur le logement et l'habitat, dans un lieu de passage des locataires.

#### Art. 23.

*(Texte du Sénat.)*

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 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.

#### Art. 24.

*(Texte de l'Assemblée nationale.)*

Tout congé notifié à un représentant statutaire d'association de locataires visée à l'article 20 ou à l'article 27, pendant la durée de son mandat et les six mois qui suivent, doit être soumis pour avis, préalablement à son exécution, à la commission départementale des rapports locatifs.

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

Art. 25.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

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

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

Au sein de chaque commission départementale des rapports locatifs, une formation de conciliation, composée de bailleurs et de locataires en nombre égal, est compétente pour l'application des articles 6 bis A, 24 et 37.

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

Art. 26.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

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

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

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

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

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

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

— montant global des cotisations ;

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

Art. 28.

*(Texte du Sénat.)*

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

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

Les secteurs locatifs sont les suivants :

— logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, ainsi que ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes ;

— logements appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la caisse des dépôts et consignations, logements appartenant à l'Etat, aux collectivités locales ainsi qu'aux établissements publics autres que ceux mentionnés à l'alinéa ci-dessous et logements appartenant à des bailleurs personnes morales à vocation sociale définis par décret en Conseil d'Etat ;

— logements appartenant aux entreprises d'assurances, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958, aux sociétés immobilières d'investissement créées par la loi n° 63-254 du 15 mars 1963, aux établissements bancaires et de crédit et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées aux deux alinéas ci-dessus ;

— logements appartenant aux autres catégories de bailleurs.

. . . . .

Art. 29.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

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

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. 30.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

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, et sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur, ou de la majorité des organisations représentatives des locataires, ils peuvent être rendus obligatoires, par décret en Conseil d'Etat, pour tous les logements du secteur locatif concerné.

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.

.. .. .

TITRE IV  
DES LOYERS

.....

Art. 34.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

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 dix-huit mois à la date de la nouvelle location. Elles ne sont pas non plus applicables à la location d'un logement vacant, lorsque cette vacance résulte d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire.

En outre, il peut prévoir des modulations particulières des loyers en fonction des conditions pratiquées localement pour des immeubles comparables. En cas de renouvellement du contrat ces modulations peuvent être échelonnées au cours de la nouvelle période de location.

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. Toutefois, 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. 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. La majoration pour travaux est justifiée par la remise au locataire de la copie des factures.

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

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

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.**

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

Un décret en Conseil d'Etat peut rendre obligatoires les dispositions de chacun des accords de modération intervenus en application des articles 34 et 34 bis à tous les logements du secteur correspondant.

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.

**Art. 36.**

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

A défaut d'accord intervenu dans un secteur locatif au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre, 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 secteur concerné, le taux maximum d'évolution du loyer ainsi que celui des modulations particulières ou des majorations supplémentaires, dans les conditions prévues aux articles 34 et 34 bis. Le taux maximum 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<sup>er</sup> janvier au 31 décembre suivant la date de sa publication.

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 de dix-huit mois. Elles ne sont pas non plus applicables à la location d'un logement vacant, lorsque cette vacance résulte d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire.

**Art. 36 bis.**

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

Si des circonstances économiques graves l'exigent, le taux maximum d'évolution peut être fixé, pour un ou plusieurs secteurs locatifs, par un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la commission nationale des rapports locatifs. Ce décret pourra s'appliquer au loyer des contrats de location en cours, au loyer des contrats renouvelés ou au loyer des nouveaux contrats.

Les dispositions de ce décret ne sont pas applicables au loyer des locaux dont le contrat de location a pris fin depuis plus de dix-huit mois à la date de la nouvelle location. Elles ne sont pas non plus applicables lorsque la vacance résulte d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire.

Le décret prévu à l'alinéa précédent peut prévoir des adaptations pour les logements soumis à des dispositions législatives ou réglementaires particulières.

Les dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article 34 sont applicables au décret pris en application du présent article.

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.**

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

En cas de contestation relative à l'application des articles 34 à 36 bis, l'une ou l'autre partie au contrat de location saisit la commission départementale des rapports locatifs qui émet un avis dans un délai de deux mois.

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

La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de cette commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis émis ou l'expiration du délai de deux mois, sans que la contestation puisse constituer un motif de non-paiement.

Art. 38.

*(Texte de l'Assemblée nationale.)*

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.

L'augmentation qui en résulte ne peut, sans préjudice des modulations particulières ou des majorations prévues en application des articles 34, deuxième et troisième alinéa, 35, 36, 36 *bis*, 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.

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

.....

TITRE V

**DE L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS**

Art. 40.

*(Texte du Sénat.)*

Le bailleur peut conclure avec l'Etat, après information du locataire, un contrat d'amélioration 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.

Le contrat 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.

Il 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.

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.

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

Lorsque le logement fait l'objet d'un contrat de location en cours, le bailleur doit, dans le délai d'un mois suivant la conclusion du contrat d'amélioration 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 de location est annexée une copie du contrat d'amélioration 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<sup>er</sup> 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.

.....

**TITRE VI**  
**DE L'INFORMATION DU LOCATAIRE**

Art. 42.  
*(Texte du Sénat.)*

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.

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 doit remettre à l'acquéreur une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, les éléments de confort ainsi que le montant indicatif des charges annuelles.

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

.....

**TITRE VI BIS**  
**DES INTERMÉDIAIRES**

.....

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

.....

## TITRE VIII

### SANCTIONS

#### Art. 46.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

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 pénale 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, treizième alinéa, une copie de quittance comportant une ou plusieurs mentions erronées sera puni d'une amende pénale de 1.000 F à 10.000 F.

#### Art. 46 bis.

*Maintien de la suppression  
décidée par l'Assemblée nationale.*

#### Art. 47.

*(Texte du Sénat.)*

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.

.....

#### Art. 48 bis.

*Maintien de la suppression  
décidée par le Sénat.*

.....

Art. 49 bis.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

Constituent des pratiques de prix illicites qui sont constatées et poursuivies 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 ;

— 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.

Ces infractions sont punies d'une amende pénale de 1.000 F à 50.000 F.

TITRE IX

**DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

.....

Art. 51.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

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.

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 le logement

dans les conditions prévues à l'article 6 *bis*, sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article 50, soit sur un motif légitime et sérieux tiré notamment de l'inexécution par le locataire d'une des obligations prévues à l'article 9.

**Art. 52.**

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

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.

Les dispositions des alinéas 2, 3 et 4 de l'article 51 sont également applicables.

.....

**TITRE X**

**DISPOSITIONS DIVERSES**

**Art. 54.**

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

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, premier alinéa, 14, 34, 38, 40, 40 *bis*, 45, 46, 47, 51, 52, 54 *bis*, 55 à 55 *ter*.

Les dispositions de l'article 7 *bis* sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attributions dudit logement.

2° Ne sont pas applicables aux logements régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 les dispositions des articles 3, 4, 4 *bis*, 5, 6 à 6 *quinquies*, 6 *septies*, 7, 8, 13, premier alinéa, 14, 16, le titre IV, l'article 40 pour ce qui concerne les locaux occupés, à l'exception de ceux pour lesquels l'occupant se voit contester son droit au maintien dans les lieux, les articles 40 *bis*, 41, 45, 46, 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, premier alinéa, 34 *bis*, 38, 40, 40 *bis*, 45, 46, 47, 51, 54 *bis*, 55 à 55 *ter*. 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. Les dispositions de l'article 7 *bis* sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse, le cas 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 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 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 12 à 16, 4, 4 *bis*, 6 à 6 *septies*, 40, des titres VI, VII et VIII, des articles 50, deuxième alinéa, 51 et 52 et du titre X.

#### Art. 54 *bis*.

(*Texte du Sénat.*)

I. — Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée cessent d'être applicables aux locaux vacants dès l'achèvement des travaux prévus par le contrat conclu 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.

(*Texte de la commission mixte paritaire.*)

Les dispositions du titre IV de la présente loi ne s'appliquent pas :

1° au loyer initial des nouvelles locations consenties en application des articles 3 *bis*, 1° et 2°, 3 *quater* ou 3 *quinquies* de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 ;

2° au loyer initial des nouvelles locations consenties en application de l'article 3 *sexies* de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 et faisant suite à un contrat de location passé dans des conditions prévues à l'article 3 *ter* de la même loi, lorsque le logement ne répondait pas lors de la conclusion du contrat aux conditions prévues par le décret pris en application dudit article 3 *sexies*.

A l'expiration du contrat de location conclu en application des articles 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.

Les contrats de location conclus en application de l'article 3 *bis* 1° et 2° de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 susvisée sont régis par les dispositions de la présente loi.

Art. 55 *bis* A.

(*Texte du Sénat.*)

Le sixième alinéa de l'article 27 de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> 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. »

Art. 55 *bis*.

(*Texte de la commission mixte paritaire.*)

Par dérogation aux dispositions de l'article 55 et dans les communes de plus de 60.000 habitants, des décrets pourront fixer le plafond des majorations qui pourront être applicables au loyer initial

des nouvelles locations mentionnées à cet article. Ce plafond devra tenir compte des prix pratiqués dans des locaux comparables situés dans un même secteur géographique.

Art. 55 *ter*.

*(Texte de la commission mixte paritaire.)*

Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> 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<sup>o</sup>, de ladite loi et répondant aux dispositions de la présente 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<sup>er</sup> 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 *quinquies*.

*(Texte du Sénat.)*

Le chapitre II du titre IV du Livre IV du Code de la construction et de l'habitation est complété par les dispositions suivantes :

« Art. L. 442-8-1. — Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion. Seules peuvent bénéficier de cette disposition les associations déclarées qui ont obtenu d'une collectivité locale une garantie financière assurant au bailleur, en cas de défaillance de l'association locataire, le paiement des loyers et des charges dûment justifiées.

« Les dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6 sont applicables aux logements loués dans les conditions du présent article. Les sous-locataires mentionnés au premier alinéa du présent article

sont assimilés à des locataires pour bénéficier de l'aide personnelle au logement prévue par l'article L. 510 du Code de la sécurité sociale, par l'article premier de la loi n° 71-582 du 16 juillet 1971 relative à l'allocation de logement ou par l'article L. 351-1 du Code de la construction et de l'habitation.

« *Art. L. 442-8-2.* — Les sous-locataires mentionnés au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux après le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

« *Art. L. 442-8-3.* — Les dispositions des articles L. 442-8-1 et L. 442-8-2 sont applicables à l'ensemble des logements appartenant aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2, que ces logements soient ou non régis par l'article L. 353-14. »

.....