

N° 81

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1986-1987

Annexe au procès-verbal de la séance du 27 novembre 1986.

RAPPORT (1)

FAIT

au nom de la commission mixte paritaire (2), chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

Par M. Luc DEJOIE.

Senateur.

(1) Le même rapport est déposé à l'Assemblée nationale, par M. René Beaumont, député, sous le numéro 498.

(2) Cette commission est composée de MM. Jacques Larche, président, Jean Besson vice-président, Luc Dejoie et René Beaumont, rapporteurs.

Membres titulaires MM. Alphonse Arzel, Jean Faure, José Balarello, Michel Dreyfus-Schmidt, Charles Lederman, sénateurs; André Fanton, Charles Fevre, Eric Raoult, Jacques Badet, Guy Malandain, députés.

Membres suppléants MM. Charles Jolibois, Hubert Haenel, Daniel Hoeffel, Paul Girod, Paul Masson, Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis, M. Raymond Courrière, sénateurs; MM. Charles Revet, Jean-Louis Goasdouff, Jean Rigaud, Jean Peuziat, Jean Oehler, Bernard Deschamps, Jean-Pierre Schenardi, députés.

Voir les numéros

Assemblée nationale (8^e législ.) : 1^{re} lecture : 215, 258 et T.A. 23.
2^e lecture : 436.

Sénat : 1^{re} lecture : 476 (1985-1986), 26, 27, 28 et T.A. 9 (1986-1987).

Logement et habitat.

Mesdames, Messieurs,

La commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux s'est réunie au Palais du Luxembourg le jeudi 27 novembre 1986.

Elle a d'abord procédé à la désignation de son Bureau qui a été ainsi constitué ;

M. Jacques Larché, sénateur, président,

M. Jean Resson, député, vice-président ;

Puis la commission a respectivement désigné :

M. Luc Dejoie, sénateur,

et M. René Beaumont, député,

comme rapporteurs pour le Sénat et l'Assemblée nationale.

M. René BEAUMONT a indiqué que, sur le fond, les rédactions de l'Assemblée nationale et du Sénat ne présentaient pas de divergences fondamentales. Il a néanmoins souligné qu'une difficulté existait à propos de l'adjonction par le Sénat de l'article 55 A, relatif au droit de préemption.

M. Luc Dejoie a confirmé que les dispositions essentielles du projet de loi, telles que celles qui sont relatives à la durée du bail ou à l'organisation de la période transitoire, n'avaient pas été modifiées par le Sénat et que l'équilibre entre bailleurs et locataires souhaité par le Gouvernement n'avait pas été remis en cause. Il a donc estimé, comme le rapporteur de l'Assemblée nationale, que les divergences étaient relativement mineures, sauf peut-être en ce qui concerne le droit de préférence, et qu'il serait donc tout à fait possible d'aboutir à un accord.

La commission a alors procédé à l'examen des différents articles restant en discussion :

Titre premier : Des rapports entre bailleurs et locataires.

Chapitre premier : dispositions générales. A l'article **premier bis** relatif au champ d'application de la loi, la commission mixte paritaire, après les interventions de MM. André Fanton, Luc Dejoie et René Beaumont, sur la nature permanente ou transitoire des dispositions concernées, a introduit une modification rédactionnelle précisant que les locaux vacants sont régis par les dispositions des chapitres premier à III du titre premier du projet de loi.

A l'article **2**, relatif au contrat de location, après les interventions de M. Michel Dreyfus-Schmidt, sur la nécessité de garantir l'aspect contradictoire de l'établissement de l'état des lieux, et de MM. André Fanton, René Beaumont, Jacques Larché, Charles Lederman et Jean Besson, sur le caractère réglementaire ou non des indications relatives à l'information préalable des parties lorsque l'état des lieux est établi par huissier, la commission mixte paritaire a décidé de maintenir l'obligation d'aviser les parties, dans ce cas, au moins deux jours à l'avance. Elle a, après les interventions de MM. Luc Dejoie et René Beaumont, conservé la disposition précisant que l'article 1731 du code civil ne peut être invoqué par la partie qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Enfin, après les commentaires des précédents intervenants et de MM. Guy Malandain et José Balarello, la commission mixte paritaire a réintroduit l'alinéa adopté par l'Assemblée nationale précisant que le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions de l'article 2 et apporté une modification rédactionnelle tendant à faire référence aux immeubles "soumis au statut de la copropriété".

Après les interventions des rapporteurs et de M. Guy Malandain, qui a souhaité conserver la possibilité offerte par l'Assemblée nationale aux propriétaires de se substituer au locataire manquant à son obligation d'assurance, la commission mixte paritaire a adopté l'article **3** relatif aux clauses réputées non écrites dans la rédaction du Sénat, limitant la résiliation de plein droit du contrat aux seuls cas de non paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie ou à celui de la non souscription d'une assurance des risques locatifs.

A l'article 5, relatif à la rémunération des intermédiaires, la commission mixte paritaire, après les interventions des rapporteurs et de MM. André Fanton, Michel Dreyfus-Schmidt, et Charles Fevre, a accepté le principe de la répartition par moitié des frais afférant à cette rémunération et n'a pas maintenu la possibilité introduite par le Sénat de définir un autre mode de répartition par voie conventionnelle.

A l'article 6 qui fixe les obligations du bailleur, après les interventions de MM. René Beaumont, Luc Dejoie, Michel Dreyfus-Schmidt et André Fanton, la commission mixte paritaire a précisé que le bailleur était tenu de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation. Elle a par ailleurs repris la rédaction de l'Assemblée nationale précisant que le bailleur ne peut pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire.

A l'article 7 relatif aux obligations du locataire, après les interventions de M. Guy Malandain en faveur d'une limitation des équipements dont l'entretien incombe au locataire, des rapporteurs et de MM. Michel Dreyfus-Schmidt, André Fanton, Jacques Larché, Charles Lederman, la commission mixte paritaire, a précisé que le locataire devait satisfaire à son obligation d'assurance lors de la remise des clés et non à son entrée dans les lieux.

A l'article 8, relatif à la cession du contrat et à la sous-location, après les interventions de MM. Charles Lederman et Michel Dreyfus-Schmidt, qui ont souhaité la suppression de cet article au motif qu'il pourrait permettre la spéculation et le détournement de la loi, celle de M. José Balareello, sur le problème des sous locations partielles, et celles de MM. André Fanton, René Beaumont, Luc Dejoie et Charles Fevre, la commission mixte paritaire a repris pour le premier alinéa, la rédaction de l'Assemblée nationale précisant que l'accord écrit du bailleur relatif à la sous-location doit également porter sur le prix du loyer et supprimé en conséquence la précision introduite par le Sénat selon laquelle cet accord peut figurer dans le contrat ou être donné ultérieurement. Elle a admis par ailleurs la modification rédactionnelle apportée par le Sénat, au second alinéa supprimant la référence faite à la notion de bailleur principal. En revanche, elle n'a pas retenu une proposition de M. Michel Dreyfus-Schmidt tendant à interdire la sous-location à un prix supérieur à celui du loyer principal.

Chapitre II : De la durée du contrat de location.

La commission mixte paritaire a adopté l'article 9 relatif à la durée du contrat dans la rédaction du Sénat fixant à au moins trois ans la durée du bail renouvelé.

A l'article 10, relatif au contrat de location d'une durée inférieure à trois ans, après les interventions de MM. René Beaumont, Luc Dejoie et celle de M. Guy Malandain exprimant son désaccord sur la rédaction envisagée pour le troisième alinéa, la commission mixte paritaire a adopté le texte du Sénat sous réserve de deux modifications rédactionnelles.

La commission mixte paritaire a adopté l'article 11 relatif au droit de résiliation du contrat par le locataire dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Après les interventions de MM. Luc Dejoie et René Beaumont, elle a retenu, pour l'article 12, la rédaction du Sénat qui assimile au bailleur personne physique les sociétés civiles constituées entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus et tous les membres d'une indivision.

A l'article 13, qui fixe les conditions de transmission du contrat de location en cas d'abandon du domicile ou de décès du titulaire du bail, la commission mixte paritaire, après les interventions des rapporteurs, a repris le texte du Sénat, tout en harmonisant la situation réservée aux descendants dans les deux hypothèses.

A l'article 14, relatif au délai de préavis en matière de congé, la commission mixte paritaire, après les interventions des rapporteurs et de M. André Fanton qui a jugé inutile de reproduire dans la loi des dispositions du code de procédure civile, a retenu la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale.

Après les interventions des rapporteurs et de MM. André Fanton, Jacques Larché, Michel Dreyfus-Schmidt et José Ballarello, la commission mixte paritaire a décidé de supprimer l'article 14 bis introduit par le Sénat qui précisait que la notification du congé ne faisait pas obstacle à la prorogation, pour une durée inférieure à un an et non renouvelable, du contrat de location, par accord exprès entre les parties.

Chapitre III : Du loyer et des charges.

A l'article 15, relatif à la fixation et aux conditions de révision du loyer, la commission mixte paritaire, après les interventions des rapporteurs et de MM. José Balarello, André

Fanton, Michel Dreyfus-Schmidt et Jacques Larché a précisé que la révision du loyer interviendrait chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. Elle a également décidé de revenir à la rédaction de l'Assemblée nationale en ce qui concerne l'alinéa relatif à l'indice de référence.

Après les interventions des rapporteurs, la commission mixte paritaire a adopté la rédaction du Sénat pour l'article 17 relatif au dépôt de garantie.

A l'article 18 relatif aux charges récupérables, après les interventions de MM. Luc Dejoie, René Beaumont, Jacques Larché et André Fanton sur le problème de la périodicité de la régularisation, la commission mixte paritaire a décidé de supprimer le 1° bis introduit par le Sénat qui permettait l'individualisation des charges correspondant aux services spécifiques fournis dans le cadre des "résidences services". Elle a adopté l'avant-dernier alinéa dans la rédaction du Sénat, puis le dernier dans la rédaction de l'Assemblée nationale, jugeant inutile de préciser les catégories de personnes susceptibles de mettre à disposition des locataires les pièces justificatives nécessaires à la vérification de la régularisation des charges.

A l'article 19 relatif à la suspension provisoire des effets de la clause de résiliation de plein droit, la commission mixte paritaire, après l'intervention de M. Charles Fèvre tendant à rétablir le délai de deux mois au terme duquel un commandement de payer produit effet, a adopté la rédaction du Sénat et maintenu ce délai à un mois.

Chapitre IV : Dispositions transitoires

A l'article 20 fixant le régime des contrats de location en cours à la date de publication de la loi après les interventions des rapporteurs, de MM. André Fanton et Jacques Larché et celle de M. Guy Malandain qui s'est élevé contre la réduction de la période transitoire résultant des travaux parlementaires, la commission mixte paritaire a adopté la rédaction du Sénat, modifiée afin de préciser qu'à compter de leur renouvellement ou de leur reconduction tacite, les contrats en cours seraient régis par les chapitres premier à IV du titre premier du projet de loi.

A l'article 21 fixant la procédure de révision du loyer des contrats en cours à la date de publication de la loi, après une large discussion à laquelle ont participé outre les rapporteurs, MM. André Fanton, Jacques Larché, José Ballarelo, Michel

Dreyfus-Schmidt, Guy Malandain, Jacques Badet, Charles Revet et Charles Fèvre, la commission mixte paritaire :

- a supprimé la référence aux contrats "éventuellement renouvelés ou reconduits" considérant que l'expression "contrats en cours" englobe ces deux notions ;

- a prévu que la notification du nouveau loyer par le bailleur devait reproduire les seules dispositions de l'article 21 ;

- n'a pas retenu la solution adoptée par le Sénat précisant que l'accord du locataire entraîne le renouvellement du bail avec le nouveau loyer ;

- a redéfini la procédure en cas de désaccord ou de défaut de réponse du locataire dans un délai de quatre mois : dans ces deux hypothèses, il a été décidé d'autoriser l'une ou l'autre des parties à saisir la commission de conciliation qui doit rendre son avis dans un délai de deux mois, et de subordonner le recours au juge -qui devra intervenir avant le terme du contrat- à l'échec de la procédure de conciliation. La commission mixte paritaire a enfin considéré que le défaut de saisine du juge entraînait le renouvellement du contrat aux conditions antérieures de loyer.

Puis, la commission mixte paritaire a décidé d'examiner conjointement les articles 22 relatif aux conditions dans lesquelles le congé des contrats en cours peut être donné et au maintien du droit de préemption du locataire pendant la période transitoire et 55 A introduisant à titre permanent un droit de préférence et de substitution du locataire dans le cas de vente d'un local qu'il occupe.

Après les interventions des rapporteurs et de MM. Jacques Larché, André Fanton et Charles Fèvre, la commission mixte paritaire a décidé, M. Luc Dejoie, rapporteur du Sénat, votant contre, de ne pas retenir l'article 55 A introduit par le Sénat qui donnait au locataire à titre permanent un droit de référence.

En revanche, elle a retenu la rédaction de l'Assemblée nationale pour les trois premiers alinéas de l'article 22, maintenant ainsi pour toute la durée de la période transitoire le droit de préemption organisé par l'article 11 de la loi n° 84-526 du 22 juin 1984. Enfin, la commission a complété cette rédaction par l'alinéa introduit par le Sénat qui précise les conditions pratiques du droit de substitution du locataire.

Après les interventions des rapporteurs, la commission mixte paritaire a adopté dans la rédaction de l'Assemblée nationale l'article 23 qui fixe la durée de la période transitoire,

soit le 31 décembre 1991 pour les villes de moins d'un million d'habitants et le 31 décembre 1995 pour les autres agglomérations.

Elle a retenu pour l'article 24 relatif à la commission départementale de conciliation la rédaction adoptée par le Sénat.

Chapitre V : Modification de la loi du 1er septembre 1948

A l'article 25 relatif aux locaux vacants, après les interventions de MM. Charles Fèvre, André Fanton et Guy Malandain, et des rapporteurs, la commission mixte paritaire a retenu le texte du Sénat sous réserve de deux modifications rédactionnelles.

La commission mixte paritaire a retenu la rédaction du Sénat pour :

- l'article 26 relatif aux baux conclus à l'expiration d'un bail de l'article 3 ter de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ;
- l'article 27 relatif au maintien dans les lieux.

A l'article 28 relatif à la sortie progressive du champ d'application de la loi des logements de catégorie II B et II C le texte du Sénat a été adopté sous réserve de la suppression du mot "occupé".

La commission mixte paritaire a adopté le texte du Sénat pour l'article 29 relatif à la protection de certains locataires ou occupants de bonne foi.

A l'article 31, fixant la procédure de négociation du nouveau loyer demandé dans le cadre d'un contrat relevant de l'article 28, la commission mixte paritaire a supprimé l'obligation de reproduire dans le contrat le texte des décrets pris pour l'application des articles 25 et 28 à 33 de la loi. Elle a par ailleurs adopté une modification rédactionnelle.

Après les interventions de MM. René Beaumont, Luc Dejoie et Jean Faure, la commission mixte paritaire a retenu la rédaction du Sénat pour les articles :

- 33 relatif au renouvellement du contrat de location conclu en application de l'article 31 ;

- 34 fixant les conditions de conclusion des contrats conclus à l'expiration des baux régis par les articles 3 bis à septies de la loi de 1948 ;

- 34 bis fixant les normes d'habitabilité et de confort applicables aux contrats conclus conformément au 2° de l'article 3 bis, et aux articles 3 quater, à 3 septies de cette même loi, après une remarque de M. Guy Malandain sur le caractère moins contraignant des nouvelles normes d'hygiène et de salubrité à laquelle ont répondu MM. Luc Dejoie et Jean Faure ;

Chapitre VI : Dispositions relatives aux logements appartenant à des organismes d'HLM ou gérés par eux.

- 35 relatif au surloyer et aux contrats de location des logements HLM ;

- 36 déterminant les règles de fixation des loyers des logements HLM ;

- 37 déterminant les dispositions transitoires relatives au loyer des logements HLM ;

- et 39 fixant le champ d'application des articles L. 442-1 à L. 442-9 du code de la construction.

Chapitre VII : Des procédures de concertation

La commission mixte paritaire a retenu la rédaction du Sénat pour :

- l'article 41 fixant les conditions de conclusion des accords collectifs locaux, après interventions de M. Jacques Badet, André Fanton et Jean Faure ;

- l'article 43 déterminant les conditions de désignation des représentants des associations de locataires et définissant leurs compétences.

Chapitre VIII : Dispositions diverses

La commission mixte paritaire a adopté :

- dans la rédaction de l'Assemblée nationale l'article 45 excluant l'application de certaines dispositions de la loi aux logements HLM ;

- dans la rédaction du Sénat, sous réserve d'une modification rédactionnelle, l'article 47 excluant l'application de certaines dispositions de la loi aux logements soumis à la loi du 1er septembre 1948 ;

- et l'article 48 excluant l'application de certaines dispositions de la loi aux logements régis par une convention d'aide personnalisée au logement ;

- dans la rédaction de l'Assemblée nationale l'article 49 excluant l'application de certaines dispositions de la loi aux logements réglementés 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.

L'article 55 A a été précédemment supprimé (voir article 22).

A l'article 55 bis A, relatif à l'abrogation de l'ordonnance n° 58-1444 du 31 décembre 1948 relative à la levée des scellés, après les interventions de MM. André Fanton, Luc Dejoie, René Beaumont, Michel Dreyfus-Schmidt et Jacques Larché, la commission a maintenu la rédaction adoptée par le Sénat.

La commission mixte paritaire, après les interventions de MM. Jacques Larché, André Fanton, René Beaumont, Michel Dreyfus-Schmidt, Luc Dejoie, a décidé de revenir, pour l'article 55 bis, à la rédaction de l'Assemblée nationale, modifiée par un amendement qui avait été adopté par la commission des Lois du Sénat. Ce texte précise que l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation n'est pas applicable aux sociétés civiles professionnelles ni aux professionnels libéraux exerçant en commun leur activité sous quelque forme que ce soit. La Commission a rétabli l'article 55 ter, introduit par l'Assemblée nationale, qui précise les conditions d'obtention d'une dérogation à l'article L 631-7 du code précité.

A l'article 55 quater, modifiant la loi n° 84-512 du 29 juin 1984 de 1984 relative à la pêche en eau douce et à la gestion des ressources piscicoles, après les interventions de MM. André Fanton, Jacques Larché, René Beaumont, Luc Dejoie, regrettant l'introduction de ce "cavalier législatif", la commission, a pour des raisons de stricte opportunité, maintenu la rédaction adoptée par le Sénat.

A l'article 55 quinquies, modifiant la loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 relative à diverses simplifications administratives en matière d'urbanisme et à diverses dispositions concernant le bâtiment, après l'intervention de M. André Fanton insistant sur le nombre important d'accidents dans les ascenseurs, et sur la nécessité de mettre en oeuvre rapidement des mesures de sécurité adéquates, la commission mixte paritaire a décidé de fixer au 31 décembre 1992 la date limite de mise en conformité des installations existantes.

Titre II : De la cession pour l'accession à la propriété de certains logements sociaux.

A l'article 56 relatif aux cessions, aux démolitions et aux transformations d'usage des logements H.L.M., et après un débat auquel ont participé MM. Jacques Larché, René Beaumont, Jacques Badet, José Ballarello et Jean Faure, la commission mixte paritaire a retenu le texte du Sénat pour l'article L 443-7 du code de la construction et de l'habitation et marqué ainsi sa volonté de supprimer les obstacles à la vente de logements par les organismes H.L.M.. Elle a fait de même pour les articles L 443-8, L 443-11 et L 443-14 ainsi que, sous réserve d'une modification d'ordre rédactionnel, pour l'article L 443-13.

Toujours à l'article 56, après interventions de MM. Jean Faure, René Beaumont et José Balarello, elle a par ailleurs adopté une rédaction nouvelle de l'article L 443-15-1 prévoyant, dans le cas des démolitions, l'accord de la commune d'implantation -qu'avait préconisé le Sénat- et l'accord de l'ensemble des garants des prêts -qu'avait souhaité l'Assemblée nationale. La commission a en outre retenu, pour le deuxième alinéa de cet article, le texte proposé par l'Assemblée nationale prévoyant le recours au décret pour définir les conditions de remboursement des emprunts et des aides de l'Etat en cas de démolition totale ou partielle.

Enfin, la commission a retenu l'article L. 443-15-3 bis introduit par le Sénat.

La commission mixte paritaire a ensuite adopté l'article 57 bis relatif aux sociétés de crédit foncier, introduit par le Sénat.

Titre III : Mesures destinées à favoriser le développement de l'offre foncière.

Abordant ensuite les problèmes de l'offre foncière, la commission mixte paritaire a, en premier lieu, retenu la suppression de l'article 58 A relatif à la constructibilité limitée et aux cartes communales, proposée par le Sénat compte tenu de l'adoption d'un texte presque identique dans la loi du 18 août 1986 portant diverses dispositions relatives aux collectivités locales.

A l'article 58, relatif au plafond légal de densité, après les interventions de MM. Jacques Larché, Jean Besson, René Beaumont -qui a préconisé le retour au texte de l'Assemblée nationale maintenant en vigueur le plafond légal de densité

dans l'attente d'une décision de la commune-, Jean Faure -qui a suggéré l'adoption du texte du Sénat prévoyant la disparition du plafond légal de densité après un certain délai, faute d'une décision positive de la commune-, Alphonse Arzël et André Fanton, la commission mixte paritaire a adopté le texte du Sénat.

En conséquence, après intervention de M. André Fanton, elle a adopté le texte du Sénat pour l'article 58 bis.

A l'article 60 relatif aux plans d'occupation des sols, la commission mixte paritaire a retenu la suppression du paragraphe I, décidée par le Sénat, et après les interventions en ce sens de MM. Jean Faure, Luc Dejoie et René Beaumont, a supprimé le paragraphe I bis adopté par le Sénat, qui prévoyait la validité provisoire des emplacements réservés au profit des communes dans les plans d'occupation des sols. .

Puis, sur proposition de M. André Fanton, la commission mixte paritaire a supprimé, comme contraire aux lois de décentralisation, la possibilité laissée au représentant de l'Etat dans le département de s'opposer, sans saisir le tribunal administratif, aux délibérations des communes prévoyant l'application anticipée du nouveau plan.

La commission mixte paritaire a ensuite adopté l'article 61 bis, portant dispositions transitoires relatives à la loi du 18 juillet 1985, dans le texte du Sénat.

La commission a ensuite retenu l'article 63 bis, portant dispositions diverses, introduit par le Sénat, sous réserve de l'adoption d'un amendement proposé par M. Luc Dejoie visant à simplifier les cessions immobilières du ministère de la Défense.

La commission a ensuite abordé le titre IV relatif au fonctionnement des H.L.M..

Titre IV : Dispositions portant allègement des conditions de fonctionnement des organismes d'HLM.

Pour l'article 64, elle a adopté, après un débat auquel ont participé MM. Jacques Larché, René Beaumont, José Ballarello et Eric Raoult, un amendement présenté par ce dernier tendant à prévoir l'application de droit des règles de la comptabilité privée pour les offices publics d'aménagement et de construction, sauf délibération contraire du conseil d'administration.

Puis la commission a adopté dans le texte du Sénat, sous réserve d'une modification rédactionnelle, les articles 64 bis complétant le régime comptable des offices, et l'article 64 ter relatif à la comptabilité des offices publics d'H.L.M.

Elle a adopté l'article 68 relatif aux jardins familiaux, qui avait été introduit par le Sénat.

S'agissant de l'intitulé du projet de loi, elle a retenu, après intervention de M. Alphonse Arzel, la rédaction du Sénat.

Enfin, après que M. Guy Malandain eut fait part de l'opposition du groupe socialiste à ce projet, la commission mixte paritaire a adopté l'ensemble du texte ainsi élaboré, qui est reproduit ci-après.

**TEXTE ELABORE PAR
LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE**

TITRE PREMIER

DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales.

.....

Article premier bis.

(Rédaction de la commission mixte paritaire)

Les locations de locaux vacants, neufs ou anciens, sont régies par les dispositions des chapitres premier à III du présent titre.

Art. 2.

(Rédaction de la commission mixte paritaire)

Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :

- sa date de prise d'effet et sa durée ;
- la consistance et la destination de la chose louée ;
- la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;
- le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins deux jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété 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 bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article.

Chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions du présent article.

Art. 3.

Est réputée non écrite toute clause :

a) 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 ;

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

c) qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;

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

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

f) 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 ;

g) 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, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ;

h) qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;

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

j) qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou professionnelle.

.....

Art. 5.

(Rédaction de la commission mixte paritaire)

La rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui tel que défini à l'article premier est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire.

Art. 6.

(Rédaction de la commission mixte paritaire)

Le bailleur est obligé :

a) de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité mentionnées à l'article 25 de la présente loi ;

b) d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a) ci-dessus ;

c) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) 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. 7.

(Rédaction de la commission mixte paritaire)

Le locataire est obligé :

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

b) d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

c) de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

e) de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;

f) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des

lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

g) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis chaque année, à la demande du bailleur.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit à peine de nullité les dispositions du présent paragraphe.

Art. 8.

(Rédaction de la commission mixte paritaire)

Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location.

CHAPITRE II

De la durée du contrat de location.

Art. 9.

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans.

En cas de proposition de renouvellement présentée dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14 et acceptée trois mois au moins avant le terme du contrat, le contrat est renouvelé pour une durée au moins égale à trois ans.

A défaut d'accord entre les parties dans le délai prévu à l'alinéa précédent, la proposition de renouvellement vaut congé.

A défaut de congé ou de proposition de renouvellement du contrat de location donné dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée de trois ans.

Art. 10.

(Rédaction de la commission mixte paritaire)

Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 14, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.

Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.

Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien éventuellement révisé conformément aux deuxième à quatrième alinéas de l'article 15 ci-après.

Art. 11.

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14.

Art. 12.

Les dispositions de l'article 10 peuvent être invoquées :

a) lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société au profit de l'un des associés ;

b) lorsque le logement est en indivision, par tout membre de l'indivision.

Art. 13.

(Rédaction de la commission mixte paritaire)

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;

- au profit des descendants qui vivaient avec lui à la date de l'abandon du domicile ;

- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

- sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du code civil au conjoint survivant ;

- aux descendants qui vivaient avec lui à la date du décès ;

- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

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

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Art. 14.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé n'a pas été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Ces dispositions s'appliquent à la proposition de renouvellement mentionnée à l'article 9.

Art. 14 bis.

..... Supprimé

CHAPITRE III

Du loyer et des charges.

Art. 15.

(Rédaction de la commission mixte paritaire)

Le loyer des logements faisant l'objet d'une nouvelle location ou d'un renouvellement du contrat de location est librement fixé entre les parties.

Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

.....

Art. 17.

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, 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 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le 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 de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

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

Art. 18.

(Rédaction de la commission mixte paritaire)

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

1° des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2° des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;

3° du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées soit par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation, soit par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Art. 19.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges 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 accorder des délais de paiement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 1244 du code civil.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est

réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

Le commandement de payer reproduit à peine de nullité les dispositions des alinéas précédents.

CHAPITRE IV

Dispositions transitoires.

Art. 20.

(Rédaction de la Commission mixte paritaire)

Jusqu'à leur terme les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, les dispositions des articles 21 à 23 du présent chapitre s'appliquent à ces contrats dès la publication de la présente loi.

A compter de la date d'effet de leur renouvellement ou de leur reconduction tacite, ces contrats sont régis par les dispositions des chapitres I à IV du présent titre.

Art. 21.

(Rédaction de la Commission mixte paritaire)

Pour les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi, le bailleur peut proposer au locataire au moins six mois avant la fin du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 14 un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables.

La notification correspondante doit être effectuée :

a) pour les contrats venant à expiration avant le 1er octobre 1987, avant leur terme ; cette notification emporte de plein droit prorogation du contrat pour une durée de douze mois ;

b) pour les autres contrats, six mois au moins avant leur terme.

Cette notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent article et mentionne le montant du loyer proposé.

En cas de désaccord, ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission mentionnée à l'article 24 dans les conditions prévues à cet article. Celle-ci rend son avis dans un délai de deux mois.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour trois ans à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers au cours des trois premières années du contrat renouvelé.

La révision éventuelle résultant de l'article 15 s'applique à chaque valeur ainsi définie.

Art. 22.

(Rédaction de la Commission mixte paritaire)

Pour les contrats en cours à la date de publication de la présente loi, lorsqu'il n'est pas fait application des dispositions de l'article 21, le bailleur peut donner congé trois mois au moins avant le terme du contrat sous réserve du respect des dispositions de l'article 14 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Ce congé doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

En cas de congé pour vendre, le droit de préemption du locataire prévu à l'article 11 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée reste applicable.

Pour l'exercice du droit de substitution mentionné au quatrième alinéa de l'article 11 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée, le locataire communique au bailleur l'adresse à laquelle la notification du contrat de vente doit être effectuée. A défaut, le locataire ne peut se prévaloir de ce droit de substitution.

Art. 23.

Dans les communes dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus de 1.000.000 d'habitants, les dispositions des articles 21 et 22 s'appliquent aux renouvellements des contrats intervenant avant le 31 décembre 1995. Dans les autres communes, elles s'appliquent aux renouvellements des contrats intervenant avant le 31 décembre 1991.

Art. 24.

Il est créé auprès du représentant de l'Etat dans chaque département une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal, dont la compétence porte sur les litiges résultant de l'application des dispositions des articles 21, 30 et 31. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

Un décret fixe la composition, le mode de désignation et les règles de fonctionnement de la commission départementale de conciliation.

Les formations de conciliation des commissions départementales des rapports locatifs existant à la date de publication de la présente loi exercent les attributions des commissions départementales de conciliation jusqu'à leur mise en place par le représentant de l'Etat.

CHAPITRE V

Modification de la loi n° 48-1360 du 1er 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

Art. 25.

(Rédaction de la Commission mixte paritaire)

Les locaux vacants à compter de la publication de la présente loi ne sont plus soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Ils sont désormais régis par les chapitres premier à III du présent titre, à l'exception des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par les dispositions du code civil.

Si ces locaux ne satisfont pas à des normes minimales de confort et d'habitabilité, le nouveau locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours.

Cette demande doit être présentée dans un délai d'un an à compter de la date d'effet du contrat.

A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte. Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer présentée par le bailleur.

Les normes prévues au présent article sont fixées par décret.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux classés en catégorie IV.

Les dispositions du présent article doivent figurer au contrat de location, à peine de nullité dudit contrat.

Art. 26.

I. - L'article 3 ter de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

"Ce contrat est soumis aux dispositions des chapitres premier à III de la loi n° du , en ce qu'elles ne sont pas contraires à celles prévues à l'alinéa ci-dessus.

"Si, à l'expiration du bail, le local satisfait aux normes prévues à l'article 25 de ladite loi n° du , il est alors soumis aux dispositions de ses chapitres premier à III. Les dispositions de la présente loi ne lui sont plus applicables.

"Si ce bail a été conclu avant la publication de ladite loi n° du , les dispositions de son article 20 lui sont alors applicables."

II. - Les articles 3 quinquies, 3 sexies, 8, le dernier alinéa de l'article 78 et l'article 79 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée sont abrogés.

III. - Il est inséré dans la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée un article 3 octies ainsi rédigé :

"Art. 3 octies. - Dans les communes qui ne sont pas visées par le premier alinéa de l'article 3 bis et qui n'ont pas fait l'objet d'un décret pris en vertu du 2° du même article, la location des locaux classés en catégorie IV et effectivement vacants, autres que ceux libérés depuis moins de cinq ans par l'exercice d'un des droits de reprise prévus aux articles 18, 19, 20 bis, 24 et 25 ci-après, n'est pas soumise aux dispositions du présent titre.

"Les dispositions du présent titre demeureront applicables aux personnes qui entreront dans les lieux en vertu d'un relogement effectué en application des articles 18 et 19 ci-après.

"Ces locaux devront satisfaire aux normes prévues à l'article 25 de la loi n° du précitée.

"A l'expiration du bail valablement conclu en application du présent article, le local ne sera plus soumis aux dispositions de la présente loi."

IV - Il est inséré dans la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée un article 3 nonies ainsi rédigé :

"Art. 3 nonies. - Les baux conclus en application du 2° de l'article 3 bis et des articles 3 quater et 3 octies ont une durée minimale de six ans ; la faculté de résiliation appartient au seul preneur à la fin de chaque année ; sous réserve d'un préavis de trois mois, et pour un motif tiré de raisons familiales ou professionnelles, le preneur peut résilier à tout moment le bail. Lorsque les locaux n'ont pas un usage exclusivement professionnel, ces baux sont soumis aux dispositions du chapitre premier à III de la loi n° du , en ce qu'elles ne sont pas contraires à celles prévues au présent article.

"Les formalités de conclusion des baux conclus en application du 2° de l'article 3 bis et des articles 3 ter, 3 quater et 3 octies sont définies par décret."

Art. 27.

Le paragraphe I de l'article 5 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée est ainsi rédigé :

"I. - Le bénéfice du maintien dans les lieux pour les locaux visés à l'article premier appartient, en cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire ou de l'occupant de bonne foi, au conjoint et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an, aux ascendants, aux personnes handicapées visées au 2° de l'article 27 ainsi que, jusqu'à leur majorité, aux enfants mineurs."

Art. 28.

(Rédaction de la Commission mixte paritaire)

Le bailleur d'un local classé en sous-catégorie II B ou II C dont le loyer ou l'indemnité d'occupation est fixé conformément aux dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée peut proposer au locataire ou occupant de bonne foi un contrat de location régi par les dispositions des chapitres premier à III et des articles 30 à 33 du présent titre et, s'il s'agit d'un local à usage exclusivement professionnel, par les dispositions du code civil et les articles 30 à 33 du présent titre.

Les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 25 sont applicables aux locaux loués en vertu du présent article.

Art. 29.

Les dispositions de l'article 28 ne sont pas opposables au locataire ou occupant de bonne foi âgé de plus de soixante-cinq ans ou handicapé visé au 2° de l'article 27 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ou dont les ressources cumulées avec celles des autres occupants du logement sont inférieures à un seuil fixé par décret. Le seuil est calculé en fonction de la localisation géographique du logement et du nombre des personnes qui l'occupent.

.....

Art. 31.

(Rédaction de la Commission mixte paritaire)

Le contrat de location proposé en application de l'article 28 doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des articles 25 et 28 à 33 du présent titre.

Dans un délai de deux mois à compter de la réception de la proposition du bailleur, le locataire ou l'occupant de bonne foi fait, le cas échéant, connaître au bailleur, en présentant les justifications, qu'il remplit les conditions de l'article 29.

Dans le même délai, le locataire ou occupant de bonne foi qui ne peut se prévaloir des conditions de l'article 29 fait connaître au bailleur son acceptation ou son refus du contrat de location ainsi que, le cas échéant, le montant des travaux dont il demande le remboursement en application de l'article 32.

Les notifications prévues aux trois premiers alinéas du présent article sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte d'huissier.

A défaut de réponse du locataire dans le délai imparti aux deuxième et troisième alinéas du présent article, le contrat de location est réputé être conclu aux conditions proposées.

En cas de désaccord, l'une ou l'autre partie peut saisir la commission visée à l'article 24 dans les trois mois qui suivent la réception de la proposition de contrat de location faite par le bailleur. Si, à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la réception de la proposition de contrat de location faite par le bailleur, le juge n'a pas été saisi, le locataire ou occupant de bonne foi est réputé avoir renoncé à la conclusion d'un contrat de location établi en application de l'article 28. Il est déchu de tout titre d'occupation des locaux à l'expiration d'un délai de six mois à compter de cette renonciation.

En cas de saisine du juge, celui-ci fixe le montant du loyer et statue sur les demandes des parties. Le contrat de location est alors réputé être conclu avec les clauses et conditions fixées judiciairement. La décision est exécutoire par provision.

Sauf convention expresse contraire, le contrat de location conclu dans les conditions du présent article prend effet à

l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date de la proposition de contrat de location faite par le bailleur.

A la date d'effet du contrat de location, les rapports entre le bailleur et le locataire ou occupant de bonne foi ne sont plus régis par les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

.....

Art. 33.

A l'expiration du contrat conclu en application de l'article 31, le local est soumis aux dispositions des chapitres premier à III du présent titre et les locaux à usage exclusivement professionnel aux dispositions du code civil.

Art. 34.

A l'expiration des contrats de location conclus en application des articles 3 bis, 3 quater, 3 quinquies, 3 sexies et 3 septies de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, en cours au moment de la publication de la présente loi, et portant sur des locaux à usage d'habitation ou mixte, il est fait application de l'article 20. A l'expiration des contrats conclus après la publication de la présente loi en application des articles 3 bis, 3 quater et 3 octies de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, les contrats de location des locaux d'habitation ou mixte sont soumis aux dispositions du présent titre à l'exception du chapitre IV.

A l'expiration des contrats conclus en application des mêmes articles et portant sur des locaux à usage exclusivement professionnel, il est fait usage des dispositions du code civil.

Art. 34 bis.

Les normes prévues à l'article 25 de la présente loi sont applicables, à compter de leur conclusion, aux contrats de location conclus conformément au 2° de l'article 3 bis et aux articles 3 quater, 3 quinquies, 3 sexies et 3 septies de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée en cours à la date de publication de la présente loi. Cette disposition ne s'applique pas à ceux de ces contrats qui, à la date de publication de la présente loi, ont fait l'objet d'une contestation devant les tribunaux.

CHAPITRE VI

Dispositions relatives aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux.

Art. 35.

Il est inséré, dans le chapitre premier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un article L. 441-3 ainsi rédigé :

"Art. L. 441-3. - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires dont les ressources dépassent les plafonds fixés pour l'attribution du logement à loyer modéré qu'ils occupent, le paiement d'un supplément en sus du loyer principal et des charges locatives. Le montant de ce supplément est déterminé selon un barème qu'ils établissent par immeuble ou groupe d'immeubles, en fonction de l'importance du dépassement constaté, du loyer acquitté ainsi que du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois, ce barème est exécutoire.

"Art. L. 441-4 et L. 441-5. - Supprimés

Art. 36.

Après l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré deux articles L. 442-1-1 et L. 442-1-2 ainsi rédigés :

"Art. L. 442-1-1. - Non modifiés

"Art. L. 442-1-2. - Toute délibération d'un organisme d'habitations à loyer modéré relative aux loyers applicables à

compter du 1er juillet 1987 est transmise deux mois avant son entrée en vigueur au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci peut, dans le délai d'un mois suivant cette transmission, demander à l'organisme une nouvelle délibération."

Art. 37.

Jusqu'au 1er janvier 1987, les loyers, autres que ceux mentionnés à l'article L. 442-1-1 du code de la construction et de l'habitation, pratiqués par les organismes d'habitations à loyer modéré restent régis par les dispositions prises en application de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée. A compter de cette date et pour une période transitoire de six mois, ces loyers peuvent évoluer dans la limite de la dernière variation annuelle de l'indice du coût de la construction connue le 30 novembre 1986.

Toutefois, lorsque des travaux d'amélioration tels que définis par l'accord collectif de location conclu le 23 novembre 1983 et rendu obligatoire par le décret n° 84-364 du 11 mai 1984 ont été entrepris avant le 1er janvier 1987, une majoration supplémentaire de loyer peut être appliquée à compter du premier jour du mois qui suit l'achèvement de ces travaux, si cette date est antérieure au 1er juillet 1987. La majoration annuelle est au plus égale à 10 % du coût réel des travaux plafonné à 9.000 F par logement, augmenté de 2.000 F par pièce principale.

.....

Art. 39.

Il est inséré dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 442-10 ainsi rédigé :

"Art. L. 442-10. - Les articles L. 442-1 à L. 442-9 s'appliquent aux logements construits ou acquis en application de la législation sur les habitations à loyer modéré appartenant soit à des organismes d'habitations à loyer modéré, soit à l'Etat, à des collectivités locales ou à des groupements de collectivités locales et gérés par lesdits organismes."

CHAPITRE VII

Des procédures de concertation

.....

Art. 41.

Les bailleurs appartenant aux catégories suivantes :

- a) collectivités publiques,
- b) organismes d'habitations à loyer modéré,
- c) sociétés d'économie mixte,
- d) sociétés à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations,
- e) sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction,
- f) entreprises d'assurance,
- g) sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées,
- h) sociétés immobilières d'investissement créées en application de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière,
- i) établissements de crédit,
- j) filiales de ces organismes,

peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur les

loyers, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus par une ou plusieurs associations regroupant au total le tiers au moins des locataires concernés et qu'ils n'ont pas été rejetés par écrit par la majorité des locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires.

Les bailleurs peuvent, en outre, proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés par écrit par la majorité des locataires, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur.

Les accords prévus au présent article peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Ils mentionnent les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision.

.....

Art. 43.

Chaque association qui, dans un immeuble ou groupe d'immeubles, représente au moins 10 % des locataires désigne au bailleur défini à l'article 41 le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété les consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

CHAPITRE VIII

Dispositions diverses

.....

Art. 45.

Les dispositions des articles 8 à 11, 14, 15, du premier alinéa de l'article 17, des cinq premiers alinéas de l'article 18 et des articles 20 à 23 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Les dispositions de l'article 13 de la présente loi sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement.

.....

Art. 47.

(Rédaction de la Commission mixte paritaire)

Les dispositions des articles 2, 8 à 15, du premier alinéa de l'article 17, des cinq premiers alinéas de l'article 18 et des articles 19 à 23 du présent titre ne sont pas applicables aux logements dont le loyer est fixé en application des dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Art. 48.

(Rédaction de la Commission mixte paritaire)

Les dispositions des articles 8 à 11, 14, des deuxième à quatrième alinéas de l'article 15, du premier alinéa de l'article 17 du présent titre 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 de l'article 13 sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution desdits logements.

Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 18 ainsi que celles des articles 20 à 23 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 49.

Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 18 ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.

.....

Art. 55 A.

..... **Supprimé**

Art. 55 bis A.

L'ordonnance n° 58-1444 du 31 décembre 1958 relative à la levée des scellés apposés lors du décès de l'occupant d'un local est abrogée.

Art. 55 bis.

(Rédaction de la Commission mixte paritaire)

Les dispositions de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux sociétés civiles professionnelles ni aux professionnels libéraux visés à l'article premier de la loi n° 66-879 du 29 novembre 1966, exerçant en commun leur activité sous quelque forme que ce soit.

Art. 55 ter.

Avant le dernier alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

"Ces dérogations et autorisations sont accordées à titre personnel. Cependant les bénéficiaires, membres d'une profession libérale réglementée, qui rendent à l'habitation le local qui était devenu totalement ou partiellement professionnel, peuvent être autorisés à transformer un autre local d'habitation en local professionnel pour une surface équivalente.

"La dérogation et l'autorisation cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire."

Art. 55 quater.

Dans l'article 7 de la loi n° 84-512 du 29 juin 1984 relative à la pêche en eau douce et à la gestion des ressources piscicoles, les mots : "dans un délai d'un an" sont remplacés par les mots : "dans un délai de deux ans".

Art. 55 quinquies.

(Rédaction de la Commission mixte paritaire)

Le premier alinéa du paragraphe II de l'article 14 de la loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 relative à diverses simplifications administratives en matière d'urbanisme et à diverses dispositions concernant le bâtiment est remplacé par les quatre alinéas suivants :

"Les cabines d'ascenseurs non pourvues de grille de sécurité extensible ou de porte doivent être munies, au plus tard le 31 décembre 1992 :

" - soit de porte de cabine ;

" - soit d'un dispositif de protection susceptible d'assurer un niveau de sécurité équivalent à celui résultant de la mise en place des portes.

"Ces dispositifs doivent être agréés par le Ministre chargé de la construction et de l'habitation et par le Ministre chargé de l'industrie".

TITRE II

DE LA CESSION POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE DE CERTAINS LOGEMENTS SOCIAUX

Art. 56.

(Rédaction de la commission mixte paritaire)

La section II du chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée :

"SECTION II

**"Dispositions applicables aux cessions,
aux transformations d'usage et aux démolitions
d'éléments du patrimoine immobilier.**

"Art. L. 443-7. - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat.

"La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus. Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.

"La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de deux mois, la décision est exécutoire pour une durée de cinq ans.

"Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, la décision d'aliéner ne peut être prise qu'après accord de la commune d'implantation.

"Art. L. 443-8. - Lorsque des circonstances économiques ou sociales particulières le justifient, la vente de logements locatifs ne répondant pas aux conditions d'ancienneté définies à l'article L. 443-7 peut être autorisée par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances, après consultation de la commune d'implantation. La décision fixe les conditions de remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement.

"Art. L.443-9 et L.443-10. - Non modifiés.

"Art. L. 443-11.- Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire.

"Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré met en vente un logement vacant, il doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de l'organisme dans le département par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. A défaut d'acquéreur prioritaire, le logement peut être offert à toute autre personne physique.

"L'acquéreur doit occuper le logement à titre principal pendant une durée minimale de cinq ans. Toutefois, à titre exceptionnel, cette durée n'est pas opposable à l'acquéreur dont la situation personnelle, notamment professionnelle, aura

connu, postérieurement à l'acquisition du logement, un changement fondamental.

"Nonobstant les dispositions du premier ou du deuxième alinéa du présent article, les logements peuvent être vendus à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte sans qu'il soit fait application des conditions d'ancienneté et d'habitabilité prévues à l'article L. 443-7. Les locataires en place continuent à bénéficier des conditions antérieures de location.

"Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat dans le département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale, ou les louer à ces mêmes personnes pour des usages autres que l'habitation.

"Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L. 311-3 et L. 631-7 ne s'appliquent pas.

"Art. L.443-12. - Non modifiés

"Art. L. 443-13. - En cas de cession d'un élément de patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'ensemble auquel appartient le bien vendu, devient immédiatement exigible.

"Toutefois, lorsqu'un organisme d'habitations à loyer modéré vend un logement à un de ses locataires, il peut continuer à rembourser les prêts comportant une aide de l'Etat selon l'échéancier initialement prévu sous réserve que les remboursements continuent à être garantis. L'acquéreur peut se libérer d'une partie du prix de vente par des versements échelonnés dans le temps selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions du présent alinéa s'appliquent également lorsque l'acquéreur est une personne physique ne disposant pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété.

"Toutefois, dans le cas d'une vente à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte, les emprunts sont transférés avec maintien des garanties y

afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.

"Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble achevé d'habitations ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif.

"Dans le cas d'une vente réalisée en application de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-11, l'organisme est tenu de verser à l'Etat une somme équivalente au montant des aides financières accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du bien vendu, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

"En cas de vente d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

"Art. L. 443-14. - Toute décision d'aliénation d'un élément du patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré autre que les logements est notifiée au représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte la constatant.

"Toutefois, lorsque le prix de cession de ladite aliénation est supérieur à un montant déterminé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances, la décision d'aliéner est soumise à la procédure prévue à l'article L. 443-7.

"Art. L. 443-15. - Non modifiés.

"Art. L. 443-15-1. - Sans préjudice des dispositions du titre III du livre IV du code de l'urbanisme, un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré et construit avec l'aide de l'Etat ne peut être démolé sans l'accord préalable du représentant de l'Etat dans le département, de la commune d'implantation et des garants des prêts.

"Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de remboursement des emprunts et des aides de l'Etat en cas de démolition totale ou partielle.

"Art. L. 443-15-2 et L. 443-15-3 - Non modifiés.....

"Art. L. 443-15-3 bis - Dans le cas où le terrain sur lequel un immeuble ou un groupe d'immeubles est édifié a été donné à bail à construction à un organisme d'habitations à loyer modéré par une collectivité publique, le bailleur et le preneur peuvent, préalablement à toute cession de logements prévue à l'article L. 443-7 du présent code, convenir d'une vente du terrain d'assiette au profit de ce dernier. Dans ce cas, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut, en accord avec le vendeur, se libérer d'une partie du prix de vente, par des versements échelonnés sur plusieurs années.

"Art. L.443-15-4. - Non modifié.....

.....

Art. 57 bis.

L'article 26 du décret-loi du 28 février 1852 sur les sociétés de crédit foncier est abrogé.

TITRE III

MESURES DESTINEES A FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE FONCIERE

Art. 58 A.

..... Maintien de la suppression décidée par le Sénat

Art. 58.

I. - Les troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième et huitième alinéas de l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme sont remplacés par les alinéas suivants :

"Une limite de densité, appelée "plafond légal de densité", peut être instaurée :

"- par le conseil municipal, après information sur le projet des communes limitrophes ;

"- par le conseil de la communauté urbaine ;

"- par l'organe délibérant du groupement de communes ayant compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme ou en matière d'aménagement urbain, après accord des deux tiers des communes représentant la moitié de la population ou de la moitié des communes représentant les deux tiers de la population.

"La limite de densité ne peut être inférieure à 1 et, pour la ville de Paris, à 1,5."

II. - Au neuvième alinéa du même article L. 112-1, les mots : "Aucune décision nouvelle modifiant la limite légale de densité" sont remplacés par les mots : "Aucune décision nouvelle instaurant, supprimant, modifiant le plafond légal de densité, ou prise en application du quatrième alinéa de l'article L. 112-2".

III à V. - Non modifiés

VI. - Supprimé

VII - Dans le quatrième alinéa de l'article L. 333-2 du code de l'urbanisme, les mots : "troisième partie" sont remplacés par les mots : "deuxième partie".

Art. 58 bis

(Rédaction de la Commission mixte paritaire)

Si une décision n'a pas été prise dans les conditions de l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme dans un délai de trois mois à compter de la publication de la présente loi, la limite légale de densité et les valeurs de cette limite résultant de la rédaction du chapitre II du titre premier du livre premier du code de l'urbanisme antérieurement à la publication de la présente loi cessent de produire leurs effets.

Le délai est porté à six mois pour les communautés urbaines, pour les groupements de communes ayant compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme ou en matière d'aménagement urbain et pour les communes de Paris et Marseille.

La suppression expresse ou tacite du plafond légal de densité est sans effet sur le régime des zones d'aménagement concerté dont le bilan a été approuvé antérieurement à la délibération ou à l'expiration des délais prévus ci-dessus.

.....

Art. 60.

(Rédaction de la Commission mixte paritaire)

I. Supprimé

I bis. - Supprimé

II. - L'article L. 123-4 du même code est complété par les alinéas suivants :

"Toutefois, lorsque la modification ne concerne que la suppression ou la réduction d'un emplacement réservé inscrit au plan d'occupation des sols au bénéfice d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale, il n'y a pas lieu de procéder à une enquête publique. Cette disposition n'est applicable que pour les terrains non acquis par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale.

"A compter de la décision prescrivant la révision d'un plan d'occupation des sols, le conseil municipal peut décider de faire une application anticipée des nouvelles dispositions du plan en cours d'établissement dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, dès lors que cette application :

"a) n'est pas incompatible avec les dispositions d'un schéma directeur ou d'un schéma de secteur approuvé ou en cours d'établissement ;

"b) n'est pas de nature à compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général au sens de l'article L. 121-12 ou l'application des lois d'aménagement et d'urbanisme prévues à l'article L. 111-1-1 ;

"c) n'a pas pour objet ou pour effet de supprimer une protection édictée en faveur d'un espace boisé ou de réduire de façon sensible une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

"La délibération du conseil municipal prévoyant l'application anticipée des nouvelles dispositions devient exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa transmission au représentant de l'Etat. Cette délibération est valable six mois. Elle peut être renouvelée."

.....

Art. 61 bis.

I. - Non modifié.....

II. - Il est inséré, après le huitième alinéa de l'article L. 142-12 du code de l'urbanisme, les alinéas suivants :

"Toutefois, dans ce cas :

"- les déclarations d'intention d'aliéner souscrites au titre de la législation sur les périmètres sensibles et en cours d'instruction à la date d'entrée en vigueur fixée par le décret prévu au premier alinéa demeurent régies pour leur instruction par les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à cette date ;

"- le propriétaire qui avait l'intention de vendre un bien soumis au droit de préemption au titre des périmètres sensibles et qui a obtenu une renonciation à l'exercice de ce droit peut vendre son bien après la date d'entrée en vigueur susvisée sans qu'il lui soit besoin de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner au titre des espaces naturels sensibles des départements, si le prix et les conditions de vente qui figuraient dans la déclaration d'intention d'aliéner ne sont pas modifiés ;

"- la délégation du droit de préemption consentie par l'assemblée au bureau au titre des périmètres sensibles vaut délégation au titre des espaces naturels sensibles des départements."

III à V. - Non modifiés.....

.....

Art. 63 bis

(Rédaction de la Commission mixte paritaire)

I. - Le dernier alinéa de l'article 11 de la loi n° 82-659 du 30 juillet 1982 portant statut particulier de la région de Corse : compétences et le dernier alinéa de l'article L. 144-3 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :

"A défaut d'adoption, selon la procédure définie ci-dessus, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la promulgation de la loi n° du , le schéma est élaboré et arrêté par l'Etat."

II. - L'article 25 de la loi n° 85-97 du 25 janvier 1985 modifiant et complétant la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 et portant dispositions diverses relatives aux rapports entre l'Etat et les collectivités territoriales est abrogé.

III. - Pour une période de cinq années à compter du 1er janvier 1987, il peut être dérogé aux dispositions des articles L.53 et L.54 du Code du domaine de l'Etat, en ce qu'elles concernent l'obligation d'affectation ou d'utilisation préférentielle au profit des autres services de l'Etat, des immeubles remis par le ministère de la Défense à l'administration des domaines.

TITRE IV

DISPOSITIONS PORTANT ALLEGEMENT DES CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT DES ORGANISMES D'HABITATIONS A LOYER MODERE

Art. 64.

(Texte de la Commission mixte paritaire)

Il est inséré, dans le chapitre premier du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un article L. 421-1-1 ainsi rédigé :

"Art. L.421-1-1. - Sauf délibération spéciale de leur conseil d'administration, les offices publics d'aménagement et de construction sont soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles applicables aux entreprises de commerce.

Lorsqu'il est soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles applicables aux entreprises de commerce, l'Office :

- demeure soumis aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, à l'exception du premier alinéa de l'article 7, des articles 9, 9-2, 9-3, 12, 12-1, 14, 15, 51, 53, 53-1, 54, 55, 82 et du premier alinéa de l'article 87 ;

- tient sa comptabilité conformément au plan comptable général ;

- est soumis au contrôle de l'Etat dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat".

Art. 64 bis.

(Rédaction de la commission mixte paritaire)

Il est inséré, dans le même chapitre premier du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un article L. 421-1-2 ainsi rédigé :

"Art. L. 421-1-2. - Lorsque le conseil d'administration d'un office public d'aménagement décide de rester soumis aux règles de la comptabilité publique, il peut, par dérogation aux dispositions des articles 14, 54 et 82 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée, demander que le comptable de l'office soit un comptable direct du Trésor ou un comptable spécial placé sous l'autorité administrative du directeur général de l'office. Le comptable direct du Trésor est nommé par le ministre chargé de l'économie et des finances, après information préalable du président du conseil d'administration. Le comptable spécial est nommé par le représentant de l'Etat dans le département, sur proposition du conseil d'administration, après avis du trésorier-payeur général."

Art. 64 ter.

(Rédaction de la commission mixte paritaire)

L'article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

"Art. L. 421-6. - Le conseil d'administration d'un office public d'habitations à loyer modéré peut demander, par dérogation aux dispositions des articles 14, 54 et 82 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée que le comptable de l'office soit un comptable direct du Trésor ou un comptable spécial placé sous l'autorité administrative du président de l'office. Le comptable direct du Trésor est nommé par le ministre de l'économie et des finances après information préalable du président du conseil d'administration. Le comptable spécial est nommé par le représentant de l'Etat dans le département, sur

proposition du conseil d'administration après avis du trésorier-payeur général."

.....

Art. 68.

Le deuxième alinéa de l'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

"A ces habitations peuvent être adjoints, dans des conditions fixées par décision administrative, des dépendances, des annexes et des jardins privatifs ou collectifs, accolés ou non aux immeubles."

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accèsion à la propriété de logements sociaux.

TITRE PREMIER

DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales.

Texte adopté par le Sénat

Projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux, et le développement de l'offre foncière.

TITRE PREMIER

DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales.

Article premier.

..... Conforme

Article premier bis (nouveau).

Les locations de locaux vacants, neufs ou anciens, sont régies par les dispositions du présent titre à l'exception du chapitre IV.

Art. 2.

Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :

- sa date de prise d'effet et sa durée ;
- la consistance et la destination de la chose louée ;

Art. 2.

Alinéa sans modification.

- sans modification ;
- sans modification ;

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

- la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;
- le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de l'arrivée et du départ du locataire ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est annexé au contrat. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée.

Lorsque l'immeuble est en copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété 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 bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article.

Art. 3.

Est réputée non écrite toute clause :

- a) 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 ;
- b) par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;
- c) qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;
- d) par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;
- e) qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;
- f) par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estima-

Texte adopté par le Sénat

- sans modification ;
- sans modification ;
- sans modification.

Un état...

... lors de la remise et de la restitution des clefs ou, à défaut...

... moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins deux jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Alinéa sans modification.

Chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions du présent article.

Art. 3.

Alinéa sans modification.

- a) sans modification ;
- b) sans modification ;
- c) sans modification ;
- d) sans modification ;
- e) sans modification ;
- f) sans modification ;

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

tion faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;

g) *supprimé* ;

h) qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;

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

j) qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle.

Texte adopté par le Sénat

g) 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, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ;

h) sans modification ;

i) sans modification ;

j) sans modification .

Art. 4.

..... Suppression conforme

Art. 5.

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

Art. 5.

La rémunération...

... à autrui tel que défini à l'article premier est partagée par moitié...

... locataire.

Toutefois, il peut être convenu dans le contrat d'un autre mode de répartition applicable en cas de résiliation anticipée du bail initial.

Art. 6

Le bailleur est obligé :

a) de délivrer au locataire le logement en bon état de réparation de toute espèce et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant à des conditions minimales de confort et d'habitabilité ;

Art. 6

Alinéa sans modification.

a) de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et les équipements...

... dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité mentionnées à l'article 25 de la présente loi ;

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

b) d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a) ci-dessus ;

c) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) 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. 7.

Le locataire est obligé :

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

b) d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

c) de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

e) de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;

f) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les

Texte adopté par le Sénat

b) sans modification ;

c) sans modification ;

d) de souffrir les aménagements...

louée.

Art. 7.

Alinéa sans modification.

a) sans modification ;

b) sans modification ;

c) sans modification ;

d) de prendre...
du logement, des équipements mentionnés au
contrat et les réparations...

... majeure ;

e) sans modification.

f) sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettront en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

g) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier chaque année à la demande du bailleur ; à défaut, passé le délai de trois mois de la demande formée par lettre recommandée avec avis de réception, ce dernier sera fondé à souscrire l'assurance des risques locatifs aux lieu et place et pour le compte du locataire à telle compagnie de son choix et d'en récupérer le coût sur le locataire concerné.

Art. 8.

Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur *principal* ni d'aucun titre d'occupation.

Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location.

CHAPITRE II

De la durée du contrat de location.

Art. 9.

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans.

En cas de proposition de renouvellement présentée dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14 et acceptée trois mois au moins avant le terme du contrat, le contrat est renouvelé pour une durée de trois ans.

A défaut d'accord entre les parties dans le délai prévu à l'alinéa précédent, la proposition de renouvellement vaut congé.

Texte adopté par le Sénat

g) de s'assurer...

... justifier à son entrée dans les lieux puis chaque année...
...bailleur.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit à peine de nullité les dispositions du présent paragraphe.

Art. 8.

Le locataire ne peut céder le contrat de location ni sous-louer le logement sans l'accord du bailleur.

Cet accord qui doit porter aussi sur le prix du loyer peut figurer dans le contrat ou être donné ultérieurement.

En cas de cessation...

... du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

Alinéa sans modification.

CHAPITRE II

De la durée du contrat de location.

Art. 9.

Alinéa sans modification.

En cas de...

... durée au moins égale à trois ans.

Alinéa sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

A défaut de congé ou de proposition de renouvellement du contrat de location donné dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée de trois ans.

Art. 10.

Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

Par dérogation aux conditions de délai de l'article 14 et à peine de nullité, le bailleur confirme par lettre recommandée la réalisation de l'événement deux mois avant le terme du contrat.

Si, lorsque l'événement s'est produit, le bailleur en confirme la réalisation, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

Si le bailleur ne confirme pas la réalisation de l'événement, le contrat est réputé être de trois ans à compter de la date de sa conclusion.

Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien éventuellement révisé conformément aux deuxième et troisième alinéas de l'article 15 ci-après.

Art. 11.

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14.

Texte adopté par le Sénat

Alinéa sans modification.

Art. 10.

Alinéa sans modification.

Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 14, le propriétaire confirme deux mois au moins avant la fin du contrat, la réalisation de l'événement.

Dans le même délai, le propriétaire peut proposer le report de la fin du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.

Si le...

...
aux deuxième à quatrième alinéas de l'article 15 ci-après.

Art. 11.

Le locataire peut résilier le contrat de location au terme de chaque année de ce contrat dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14.

Il a également la faculté de le résilier, dans les mêmes conditions, à tout moment, pour des raisons financières, professionnelles, familiales ou de santé.

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Art. 12.

..... Supprimé

Art. 13.

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1751 du code civil, au profit de son conjoint, de ses ascendants, de ses descendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient effectivement avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile.

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

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

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résolu de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Art. 14.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le

Texte adopté par le Sénat

Art. 12.

Les dispositions de l'article 10 peuvent être invoquées :

a) *Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société ou profit de l'un des associés ;*

b) *Lorsque le logement est en indivision, par tout membre de l'indivision.*

Art. 13.

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;

- au profit des descendants qui vivaient avec lui à la date de l'abandon du domicile ;

- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

- sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du code civil au conjoint survivant ;

- aux descendants mineurs qui vivaient avec lui à la date du décès ;

- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

Alinéa sans modification.

A défaut...

... lo-
cation est *résolue* de plein droit...

... ce
dernier.

Art. 14.

Le délai...

... d'huissier.

Le délai de préavis court un jour franc après réception de la notification du préavis ou de la signification d'huissier.

Alinéa sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

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

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Ces dispositions s'appliquent à la proposition de renouvellement mentionnée à l'article 9.

**CHAPITRE III
Du loyer et des charges.**

Art. 15.

Le loyer des logements faisant l'objet d'une nouvelle location ou d'un renouvellement du contrat de location est librement fixé entre les parties.

Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci ne peut excéder, au terme de chaque année du contrat, la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

Texte adopté par le Sénat

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 14 bis (nouveau).

La notification du congé par le bailleur dans les conditions prévues à l'article 14 ne fait pas obstacle à la prorogation du contrat de location, par accord exprès entre les parties pour une durée déterminée et non renouvelable qui ne peut excéder un an.

**CHAPITRE III
Du loyer et des charges.**

Art. 15.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci interviend chaque année à la date convenue entre les parties.

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation d'un indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques et fixé par décret. A défaut de clause contractuelle fixant l'indice de référence, celui-ci est réputé être le dernier indice publié à la date de la signature du contrat de location.

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Texte adopté par le Sénat

Art. 16.

..... Conforme

Art. 17.

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

Il est restitué dans un délai maximal 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 de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

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

Art. 18.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

1° des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2° des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;

3° du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Art. 17.

Alinéa sans modification.

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 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Il est restitué...
... à compter de la restitution des clefs par le locataire...

... justifiées.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 18.

Alinéa sans modification.

1° sans modification.

1° bis (nouveau) le cas échéant, des services spécifiques fournis en vertu d'une disposition expresse du contrat de location pour répondre à la destination particulière de certains ensembles immobiliers dits « résidences-services » ;

2° sans modification.

3° sans modification.

Alinéa sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et du budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature des charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Art. 19.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le juge, statuant en la forme des référés, saisi par le locataire à peine de forclusion avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, peut accorder des délais de paiement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 1244 du code civil.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet, sans qu'il soit nécessaire de signifier un nouveau commandement.

Le commandement de payer reproduit à peine de nullité les dispositions des alinéas précédents.

Texte adopté par le Sénat

Les charges locatives...

... l'objet d'une régularisation au moins annuelle...
... justifiées soit par la communication...
... régularisation, soit par le budget prévisionnel.

Un mois...

... locataire par le bailleur ou une personne mandatée par lui détenant ces informations.

Art. 19.

Toute clause...

... effet qu'un mois après un...
... infructueux.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Si le locataire...

plein effet.

Alinéa sans modification.

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

CHAPITRE IV

Dispositions transitoires.

Art. 20.

Les locations de locaux vacants, neufs ou anciens, conclues postérieurement à la publication de la présente loi sont régies par les dispositions des chapitres premier à III du présent titre.

Les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi restent régis jusqu'à leur prochain renouvellement ou reconduction par les dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, les dispositions des articles 21 et 22 sont applicables à ces contrats.

Pour les contrats venant à expiration avant le 1^{er} octobre 1987 et pour lesquels le bailleur, avant la date de renouvellement ou de reconduction du contrat, propose au locataire un nouveau loyer selon les dispositions de l'article 21, le terme du contrat est réputé prorogé de plein droit de douze mois.

Dès la date d'effet de leur renouvellement ou de leur reconduction, les contrats en cours à la date de publication de la présente loi sont régis par les dispositions des chapitres premier à IV du présent titre.

Art. 21.

Pour les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables.

La notification prévue ci-dessus comporte, à peine de nullité, la reproduction intégrale du présent article et le montant du loyer proposé.

Texte adopté par le Sénat

CHAPITRE IV

Dispositions transitoires.

Art. 20.

Jusqu'à leur terme les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, les dispositions des articles 21 à 23 du présent chapitre s'appliquent à ces contrats dès la publication de la présente loi.

Allinea supprimé.

Allinea supprimé.

A compter de la date d'effet de leur renouvellement ou de leur reconduction tacite, ces contrats sont régis par les dispositions du présent titre.

Art. 21.

Pour les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi, éventuellement renouvelés ou reconduits, le bailleur peut proposer au locataire dans les conditions de forme prévues à l'article 14 un nouveau loyer...

... logements comparables.

La notification correspondante doit être effectuée :

a) pour les contrats venant à expiration avant le 1^{er} octobre 1987, avant leur terme. Si la notification a été faite moins de six mois avant le terme du contrat, le contrat est réputé venir à échéance six mois après cette notification. Cette prorogation est de plein droit ;

b) pour les autres contrats, six mois au moins avant leur terme.

Cette notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les articles 20 à 24 du présent titre et le montant du loyer proposé.

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, le bailleur peut saisir la commission mentionnée à l'article 24 dans les conditions et délais prévus à cet article.

Si le juge n'a pas été saisi avant le terme du contrat, celui-ci est reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé. Le contrat dont les conditions de prix ont été fixées judiciairement est réputé renouvelé pour trois ans à compter de l'expiration du contrat précédent.

En cas de hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers au cours des trois premières années du contrat renouvelé. La révision éventuelle résultant de l'article 15 s'applique à chaque valeur ainsi définie.

Art. 22.

Pour les contrats en cours à la date de publication de la présente loi, lorsqu'il n'est pas fait application des dispositions de l'article 21, le bailleur peut donner congé trois mois au moins avant le terme du contrat sous réserve du respect des dispositions de l'article 14 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Ce congé doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

En cas de congé pour vendre, le droit de préemption du locataire prévu à l'article 11 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée reste applicable.

Texte adopté par le Sénat

En cas d'accord avec le locataire, le contrat est renouvelé avec le nouveau loyer.

A défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, celui-ci est réputé renouvelé avec le loyer proposé par le bailleur.

En de désaccord, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission mentionnée à l'article 24 dans les conditions et délais prévus à cet article. Celle-ci rend son avis dans un délai de deux mois.

A défaut d'avis ou de conciliation dans ce délai, le juge peut être saisi par l'une ou l'autre des parties avant le terme du contrat. Dans le cas contraire, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour trois ans à compter de l'expiration du contrat initial. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers au cours des trois premières années du contrat. La révision...

définie.

Art. 22.

Pour les contrats...

... présente loi, éventuellement renouvelés ou reconduits, lorsqu'il n'est pas fait application...

... bailleurs.

Ce congé doit être fondé soit sur la décision du bailleur de vendre le logement ou de le reprendre pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par son conjoint, ses descendants, ses ascendants ou ceux de son conjoint, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise et le motif allégué.

En cas de congé...

applicable jusqu'à l'expiration du contrat en cours à la date de publication de la présente loi.

Pour l'exercice du droit de substitution mentionné au quatrième alinéa de l'article 11 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée, le locataire communique au bailleur l'adresse à laquelle la notification du contrat de vente doit être effectuée.

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Art. 23.

Dans les communes dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus de 1.000.000 d'habitants, les dispositions des articles 21 et 22 s'appliquent aux renouvellements des contrats intervenant avant le 31 décembre 1995. Dans les autres communes, elles s'appliquent aux renouvellements des contrats intervenant avant le 31 décembre 1991.

Art. 24.

Il est créé auprès du représentant de l'Etat dans chaque département une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal, dont la compétence porte sur les litiges résultant de l'application des dispositions des articles 21 et 30. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

Un décret fixe la composition, le mode de désignation et les règles de fonctionnement de la commission départementale de conciliation.

A titre transitoire, la formation de conciliation de la commission départementale des rapports locatifs créée en application de l'article 34 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée exerce les attributions de la commission départementale de conciliation jusqu'à la mise en place de cette dernière par le représentant de l'Etat.

CHAPITRE V

Modification de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

Art. 25.

Les locaux vacants ou devenus vacants à compter de la publication de la présente loi ne sont plus soumis aux dispositions de la loi

Texte adopté par le Sénat

Art. 23.

Dans les communes...

... des contrats en cours lors de la publication de la présente loi, éventuellement renouvelés ou reconduits, intervenant avant le 31 décembre 1995. Dans les autres communes, elles s'appliquent aux renouvellements des contrats en cours lors de la publication de la présente loi éventuellement renouvelés ou reconduits, intervenant avant le 31 décembre 1991.

Art. 24.

Il est créé...

... articles 21,
30 et 31. La commission...

... parties.

Alinéa sans modification.

Les formations de conciliation des commissions départementales des rapports locatifs existant à la date de publication de la présente loi exercent les attributions des commissions départementales de conciliation jusqu'à leur mise en place par le représentant de l'Etat.

CHAPITRE V

Modification de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

Art. 25.

Les locaux vacants à compter...

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

III (nouveau). — Il est inséré dans la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 un article 3 octies ainsi rédigé :

« Art. 3 octies. — Dans les communes qui ne sont pas visées par le premier alinéa de l'article 3 bis, et qui n'ont pas fait l'objet d'un décret pris en vertu du 2^o du deuxième alinéa du même article, la location des locaux classés en catégorie IV et effectivement vacants, autres que ceux libérés depuis moins de cinq ans par l'exercice d'un des droits de reprise prévus aux articles 18, 19, 20 bis, 24 et 25 ci-après, n'est pas soumise aux dispositions du présent titre.

« Les dispositions du présent titre demeureront applicables aux personnes qui entreront dans les lieux en vertu d'un relogement effectué en application des articles 18 et 19 ci-après.

« Ces locaux devront satisfaire aux normes prévues à l'article 25 de la loi n° du précitée.

« A l'expiration du bail valablement conclu en application du présent article, le local ne sera plus soumis aux dispositions de la présente loi. »

Art. 27.

Le paragraphe I de l'article 5 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est ainsi rédigé :

« I. — Le bénéfice du maintien dans les lieux pour les locaux visés à l'article premier appartient, en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant, au conjoint et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an, aux ascendants, aux personnes handicapées visées au

Texte adopté par le Sénat

III. — Il est inséré...
... 1948 précitée un article... rédigé :

« Art. 3 octies. — Dans les communes...
...
en vertu du 2^o du même article...

... titre.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

IV. (nouveau). — Il est inséré dans la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée un article 3 nonies ainsi rédigé :

Art. 3 nonies. — Les baux conclus en application du 2^o de l'article 3 bis et des articles 3 quater et 3 octies ont une durée minimale de six ans ; la faculté de résiliation appartient au seul preneur à la fin de chaque année ; sous réserve d'un préavis de trois mois, et pour un motif tiré de raisons familiales ou professionnelles, le preneur peut résilier à tout moment le bail. Lorsque les locaux n'ont pas un usage exclusivement professionnel, ces baux sont soumis aux dispositions des chapitres I à III de la loi n° du en ce qu'elles ne sont pas contraires à celles prévues au présent article.

« Les formalités de conclusion des baux conclus en application du 2^o de l'article 3 bis et des articles 3 ter, 3 quater et 3 octies sont définies par décret. »

Art. 27.

Le paragraphe...
... 1948 précitée est ainsi rédigé :

« I. — Le bénéfice...
... de décès
du locataire ou de l'occupant de bonne foi, au conjoint et...

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

2° de l'article 27 ainsi que, jusqu'à leur majorité, aux enfants mineurs.

Art. 28.

Le bailleur d'un local classé en sous-catégorie II B ou II C dont le loyer est fixé conformément aux dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, peut proposer au locataire ou occupant de bonne foi un contrat de location régi par les dispositions des chapitres premier à III et des articles 30 à 33 du présent titre et, s'il s'agit d'un local à usage exclusivement professionnel, par les dispositions du code civil et les articles 30 à 33 du présent titre.

Art. 29.

Les dispositions de l'article 28 ne sont pas opposables au locataire ou occupant de bonne foi âgé de plus de soixante-cinq ans ou handicapé visé au 2° de l'article 27 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ou dont les ressources cumulées avec celles des autres occupants du logement sont inférieures à un seuil fixé par décret en tenant compte de la localisation géographique et du nombre des occupants du logement.

Art. 30.

..... Conforme

Art. 31.

Au cas où le bailleur se prévaut des dispositions de l'article 28, il propose un contrat de location. A peine de nullité, cette proposition reproduit les dispositions des articles 28 à 33 du présent titre.

Dans un délai de deux mois à compter de la réception de la proposition du bailleur, le locataire ou l'occupant de bonne foi fait, le cas échéant, connaître au bailleur, en présentant les justifications, qu'il remplit les conditions de l'article 29.

Dans le même délai, le locataire ou occupant de bonne foi qui ne peut se prévaloir des conditions de l'article 29 fait connaître au bailleur son acceptation ou son refus du contrat de location ainsi que, le cas échéant, le montant des travaux

Texte adopté par le Sénat

... mineurs. »

Art. 28.

Le bailleur d'un local occupé classé...
... le loyer ou l'indemnité
d'occupation est fixé...
... 1948 précitée,
peut proposer...

titre.

...
Les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 25 sont applicables aux locaux loués en vertu du présent article.

Art. 29.

Les dispositions...

... 1948 précitée ou
dont...

...
par décret. Le seuil est calculé en fonction de la localisation géographique du logement et du nombre des personnes qui l'occupent.

Art. 31.

Le contrat de location proposé en application de l'article 28 doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des articles 25 et 28 à 33 du présent titre, ainsi que celles des décrets pris pour leur application.

Alinéa sans modification.

Alinea sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

dont il demande le remboursement en application de l'article 32.

Les notifications ou significations correspondantes sont faites dans les formes prévues au premier alinéa de l'article 14.

A défaut de réponse du locataire dans le délai imparti aux deuxième et troisième alinéas du présent article, le contrat de location est réputé être conclu aux conditions proposées.

En cas d'accord, le contrat de location est conclu aux clauses et conditions définies entre les parties.

En cas de désaccord, l'une ou l'autre partie peut saisir la commission visée à l'article 24 dans les trois mois qui suivent la proposition de contrat de location faite par le bailleur. Si, à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la proposition de contrat de location faite par le bailleur, le juge n'a pas été saisi, le locataire ou occupant de bonne foi est réputé avoir renoncé à la conclusion d'un contrat de location établi en application de l'article 28. Il est déchu de tout titre d'occupation des locaux à l'expiration d'un délai de six mois à compter de cette renonciation.

En cas de saisine du juge, celui-ci fixe le montant du loyer et statue sur les demandes des parties. Le contrat de location est alors réputé être conclu avec les clauses et conditions fixées judiciairement. La décision est exécutoire par provision.

Sauf convention expresse contraire, le contrat de location conclu dans les conditions des cinquième, sixième et huitième alinéas du présent article prend effet à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date de la proposition de contrat de location faite par le bailleur.

A la date d'effet du contrat de location, les rapports entre le bailleur et le locataire ou occupant de bonne foi ne sont plus régis par les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

Texte adopté par le Sénat

Les notifications prévues aux trois premiers alinéas du présent article sont faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifiées par acte d'huissier.

Alinéa sans modification.

Alinéa supprimé.

En cas de...

... qui suivent la réception de la proposition...

... six mois à compter de la réception de la proposition...

... renonciation.

Alinéa sans modification.

Sauf convention...
... les conditions du présent article...

... bailleur.

A la date...

... 1948 précitée.

Art. 32.

..... Conforme

Art. 33.

A l'expiration du contrat conclu en application de l'article 28, le local est soumis aux dispositions des chapitres premier à III du présent titre et les locaux à usage exclusivement professionnel, aux dispositions du code civil.

Art. 33.

A l'expiration...
... l'article 31, le local...

... civil.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

Art. 34.

A l'expiration des contrats de location conclus en application des articles 3 bis, 3 quater, 3 quinquies et 3 sexes de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 et portant sur des locaux à usage d'habitation ou mixte ou, le cas échéant, au renouvellement de ces contrats, il est fait application de l'article 20.

A l'expiration des contrats conclus en application des mêmes articles et portant sur des locaux à usage exclusivement professionnel, il est fait usage des dispositions du code civil.

CHAPITRE VI

Dispositions relatives aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux.

Art. 35.

Il est inséré, dans le chapitre premier du titre IV du livre IV, partie législative, du code de la construction et de l'habitation, un article L. 441-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 441-3. — Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires dont les ressources dépassent les plafonds fixés pour l'attribution d'un logement à loyer modéré qu'ils occupent, le paiement, en sus du loyer principal et des charges locatives, d'un supplément dont ils déterminent le montant selon un barème qu'ils établissent par immeuble ou groupe d'immeubles et qui est fonction de

Texte adopté par le Sénat

Art. 34.

A l'expiration des contrats de location conclus en application des articles 3 bis, 3 quater, 3 quinquies, 3 sexes et 3 septies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée, en cours au moment de la publication de la présente loi, et portant sur des locaux à usage d'habitation ou mixte, il est fait application de l'article 20. A l'expiration des contrats conclus après la publication de la présente loi en application des articles 3 bis, 3 quater et 3 octies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée, les contrats de location des locaux d'habitation ou mixte sont soumis aux dispositions du présent titre à l'exception du chapitre IV.

Alinéa sans modification.

Art. 34. bis (nouveau).

Les normes prévues à l'article 25 de la présente loi sont applicables, à compter de leur conclusion, aux contrats de location conclus conformément au 2° de l'article 3 bis et aux articles 3 quater, 3 quinquies, 3 sexes et 3 septies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée en cours à la date de publication de la présente loi. Cette disposition ne s'applique pas à ceux de ces contrats qui, à la date de publication de la présente loi, ont fait l'objet d'une contestation devant les tribunaux.

CHAPITRE VI

Dispositions relatives aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux.

Art. 35.

Il est inséré...
... du livre IV du code de la construction...

... rédigé :

« Art. L. 441-3. — Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires dont les ressources dépassent les plafonds fixés pour l'attribution du logement à loyer modéré qu'ils occupent, le paiement d'un supplément en sus du loyer principal et des charges locatives. Le montant de ce supplément est déterminé selon un barème qu'ils établissent par immeuble ou groupe d'immeubles, en fonction

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

l'importance du dépassement constaté, du loyer acquitté ainsi que du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer. Ce barème est communiqué au représentant de l'Etat dans le département qui, dans le délai d'un mois, peut s'y opposer.

« Art. L. 441-4 et L. 441-5. — Supprimés... »

Art. 36.

Après l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré deux articles L. 442-1-1 et L. 442-1-2 ainsi rédigés :

« Art. L. 442-1-1. — Non modifié... »

« Art. L. 442-1-2. — A compter du 1^{er} juillet 1987, toute délibération d'un organisme d'habitations à loyer modéré relative aux loyers est transmise deux mois avant son entrée en vigueur au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci peut, dans le délai d'un mois suivant cette transmission, demander à l'organisme une nouvelle délibération. »

Art. 37.

Jusqu'au 1^{er} janvier 1987, les loyers, autres que ceux mentionnés à l'article L. 442-1-1 du code de la construction et de l'habitation, pratiqués par les organismes d'habitations à loyer modéré restent régis par les dispositions prises en application de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée. A compter de cette date et pour une période transitoire de six mois, leurs loyers peuvent évoluer dans la limite de la dernière variation annuelle de l'indice du coût de la construction connue le 31 décembre 1986.

Texte adopté par le Sénat

de l'importance du dépassement constaté, du loyer acquitté ainsi que du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer. *Au défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois, ce barème est exécutoire.*

.....

Art. 36.

Alinéa sans modification.

.....

« Art. L. 442-1-2. — Toute délibération d'un organisme d'habitations à loyer modéré relative aux loyers applicables à compter du 1^{er} juillet 1987 est transmise deux mois avant son entrée en vigueur au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci...

... délibération. »

Art. 37.

Jusqu'au...

... six mois, ces loyers...

... connue le 30 novembre 1986.

Toutefois, lorsque des travaux d'amélioration tels que définis par l'accord collectif de location conclu le 23 novembre 1983 et rendu obligatoire par le décret n° 84-364 du 11 mai 1984 ont été entrepris avant le 1^{er} janvier 1987, une majoration supplémentaire de loyer peut être appliquée à compter du premier jour du mois qui suit l'achèvement de ces travaux, si cette date est antérieure au 1^{er} juillet 1987. La majoration annuelle est au plus égale à 10 % du coût réel des travaux, plafonnée à 9.000 F par logement, augmenté de 2.000 F par pièce principale.

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Texte adopté par le Sénat

Art. 38.

..... Conforme

Art. 39.

Il est inséré dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 442-10 ainsi rédigé :

« Art. L. 442-10. — Les articles L. 442-1 à L. 442-9 s'appliquent aux logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou à des collectivités locales et gérés par lesdits organismes. »

CHAPITRE VII

Des procédures de concertation.

Art. 39.

Alinéa sans modification.

« Art. L. 442-10. — Les articles L. 442-1 à L. 442-9 s'appliquent aux logements construits ou acquis en application de la législation sur les habitations à loyer modéré appartenant soit à des organismes d'habitations à loyer modéré, soit à l'Etat, à des collectivités locales ou à des groupements de collectivités locales et gérés par lesdits organismes. »

CHAPITRE VII

Des procédures de concertation.

Art. 40.

..... Conforme

Art. 41.

Les bailleurs appartenant aux catégories suivantes :

- a) collectivités publiques,
- b) organismes d'habitations à loyer modéré,
- c) société d'économie mixte,
- d) sociétés à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations,
- e) sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction,
- f) entreprises d'assurance,
- g) sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relatives aux sociétés immobilières conventionnées,
- h) sociétés immobilières d'investissement créées en application de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière,

Art. 41.

Alinéa sans modification.

- a) sans modification,
- b) sans modification,
- c) sans modification,
- d) sans modification,
- e) sans modification,
- f) sans modification,
- g) sans modification,
- h) sans modification,

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

i) établissement de crédit,

j) filiales de ces organismes,
peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur les loyers, 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.

Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus par une ou plusieurs associations regroupant au total le tiers au moins des locataires concernés et qu'ils n'ont pas été rejetés par écrit par la majorité des locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires.

Les bailleurs peuvent, en outre, proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés par écrit par la majorité des locataires, dans un délai d'un mois à compter de la notification par le bailleur.

Les accords prévus au présent article peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Ils mentionnent les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision.

Art. 42.

..... Conforme

Art. 43.

Chaque association qui, dans un immeuble ou groupe d'immeubles, représente au moins 10 % des locataires désigne au bailleur défini à l'article 41 le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété, les informe chaque trimestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Texte adopté par le Sénat

i) sans modification,

j) sans modification,
peuvent conclure...

... l'entretien
des logements et des parties communes...
commun.

Alinéa sans modification,

Les bailleurs...

à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur.

Alinéa sans modification.

Art. 43.

Alinéa sans modification.

Ces représentants...

... copropriété les consulte chaque semestre sur les...

... d'immeubles.

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

CHAPITRE VIII
Dispositions diverses.

Texte adopté par le Sénat

CHAPITRE VIII
Dispositions diverses.

Art. 44.

..... Conforme

Art. 45.

Les dispositions des articles 8 à 11, 14, 15, du premier alinéa de l'article 17, des cinq premiers alinéas de l'article 18 et des articles 20 à 23 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 315-2 du code de la construction et de l'habitation. Les dispositions de l'article 13 de la présente loi sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement.

Art. 45.

Les dispositions...
... 17, des six premiers alinéas de l'article 18...

... logement.

Art. 46.

..... Suppression conforme

Art. 47.

Les dispositions des articles 2, 8 à 15, du premier alinéa de l'article 17, des premier et deuxième alinéas de l'article 18 et des articles 19 à 23 du présent titre ne sont pas applicables aux logements dont le loyer est fixé en application des dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.

Art. 47.

Les dispositions...
... l'article 17, des six premiers alinéas de l'article 18...

... précitée.

Art. 48.

Les dispositions des articles 8 à 11, 14, des deuxième et troisième alinéas de l'article 15, du premier alinéa de l'article 17 et du dernier alinéa de l'article 18 du présent titre 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.

Art. 48.

Les dispositions...
... des deuxième à quatrième alinéas de l'article 15, du premier alinéa de l'article 17 du présent titre...

... l'habitation.

Les dispositions de l'article 13 sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution desdits logements.

Alinéa sans modification.

Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 18 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions des six premiers alinéas de l'article 18 ainsi que celles des articles 20 à 23 ne sont pas applicables...

... l'habitation.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

Art. 49.

Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 18 ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.

Texte adopté par le Sénat

Art. 49.

Les dispositions des six premiers...

économique.

Art. 50 à 54.

..... Conformes

Art. 55 A (nouveau).

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

L'offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. Pendant ce délai, le locataire peut faire une contre-proposition.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois. Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire ne peut se prévaloir du droit de substitution mentionné à l'alinéa suivant.

Lorsque le bien a été vendu à un tiers à un prix inférieur ou égal à celui prévu dans la contre-proposition du locataire, ce dernier 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. Pour l'exercice du droit de substitution mentionné au présent alinéa, le locataire notifie au bailleur l'adresse à laquelle la notification du contrat de vente doit être effectuée. A défaut, le locataire ne peut se prévaloir de ce droit de substitution.

Les termes du présent article doivent être reproduits à peine de nullité dans chaque notification faite au locataire.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

Texte adopté par le Sénat

II. — Lorsque le locataire ou l'occupant de bonne foi du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel qu'il occupe déclare exercer un droit de préférence créé en sa faveur ainsi qu'il est prévu au paragraphe précédent, le propriétaire, s'il est devenu propriétaire par succession ou legs, pourra obtenir que les paiements des droits de succession dus par lui, ne soient exigibles que lors du paiement des prix de vente.

III. — Lorsque la vente de local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.

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

IV. — Le présent article s'applique également aux ventes de parts ou actions des sociétés dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet.

Il ne s'applique pas aux ventes portant sur un bâtiment entier ou sur l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel dudit bâtiment.

V. — Un décret détermine les conditions d'application du présent article.

Art. 55.

..... Conforme

Art. 55 bis A (nouveau).

L'ordonnance n° 58-1444 du 31 décembre 1958 relative à la levée des scellés apposés lors du décès de l'occupant d'un local est abrogée.

Art. 55 bis (nouveau).

Les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux sociétés civiles professionnelles.

Art. 55 bis.

Les cinquième et sixième alinéas de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par les quatre alinéas suivants :

« Il ne peut être dérogé à ces interdictions que par autorisation préalable et motivée du commissaire de la République, après avis du maire. Cette autorisation peut être assortie de l'obligation d'apporter une compensation, soit par investisse-

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

Art. 55 ter (nouveau).

Avant le dernier alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Ces dérogations et autorisations sont accordées à titre personnel. Cependant les bénéficiaires, membres d'une profession libérale réglementée, qui rendent à l'habitation le local qui était devenu totalement ou partiellement professionnel, peuvent être autorisés à transformer un autre local d'habitation en local professionnel pour une surface équivalente.

« La dérogation et l'autorisation cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire. »

Texte adopté par le Sénat

ment direct, soit par contribution financière, selon des barèmes établis par le commissaire de la République après avis du maire, dans la limite des seuils définis par décret. Cette contribution est versée au budget de la commune pour y être affectée au logement social.

« Lorsque l'autorisation n'est pas assortie de l'obligation d'une compensation, elle est accordée à titre personnel et cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin à l'exercice professionnel du bénéficiaire dans lesdits locaux.

« Le représentant de l'Etat dans le département peut également accorder, à titre personnel et sous certaines conditions, une autorisation d'exercer, dans une partie d'un local d'habitation, une profession qui ne peut en aucun cas revêtir un caractère commercial, à la condition que le local constitue en même temps la résidence du demandeur.

« Les membres d'une profession libérale réglementée qui rendent à l'habitation le local qui était devenu totalement ou partiellement professionnel peuvent être autorisés à transformer un autre local d'habitation en local professionnel pour une surface équivalente. »

Art. 55 ter.

Supprimé.

Art. 55 quater (nouveau).

Dans l'article 7 de la loi n° 84-512 du 29 juin 1984 relative à la pêche en eau douce et à la gestion des ressources piscicoles, les mots : « dans un délai d'un an » sont remplacés par les mots : « dans un délai de deux ans ».

Art. 55 quinquies (nouveau).

Le premier alinéa du paragraphe II de l'article 14 de la loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 relative à diverses simplifications administratives en matière d'urbanisme et à diverses dispositions

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

TITRE II

**DE LA CESSION
POUR L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ
DE CERTAINS LOGEMENTS SOCIAUX**

Art. 56.

La section II du chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation, partie législative, est remplacée par les dispositions suivantes :

« Section II

« Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier.

« Art. L. 443-7. — Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-1, les logements qu'ils ont construits ou acquis depuis plus de dix ans et qui répondent à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat.

« La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire après accord du représentant de l'Etat dans le département qui consulte pour avis la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction des logements.

« Le représentant de l'Etat dans le département peut s'opposer à toute vente qui :

« a) ou bien aurait pour effet de réduire de manière excessive le patrimoine locatif de l'organisme ou le parc de logements sociaux locatifs

Texte adopté par le Sénat

concernant le bâtiment est remplacé par les quatre alinéas suivants :

« Les cabines d'ascenseurs non pourvues de grille de sécurité extensible ou de porte doivent être munies, au plus tard le 31 décembre 1997 :

« — soit de porte de cabine,

« — soit d'un dispositif de protection susceptible d'assurer un niveau de sécurité équivalent à celui résultant de la mise en place des portes.

« Ces dispositifs doivent être agréés par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et par le ministre chargé de l'industrie. »

TITRE II

**DE LA CESSION
POUR L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ
DE CERTAINS LOGEMENTS SOCIAUX**

Art. 56.

La section...
... de l'habitation est ainsi rédigée :

« Section II

« Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier.

« Art. L. 443-7. — Les organismes...

... L. 443-11 des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat.

« La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus. Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.

Alinéa supprimé.

a) Supprimé.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

existants sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée, notamment en centre-ville ;

« b) ou bien serait de nature à détériorer la situation économique et financière de l'organisme vendeur ;

« c) ou bien porterait sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus.

« A défaut de refus motivé du représentant de l'Etat dans un délai de deux mois à compter de sa saisine, l'accord est réputé intervenu. Toutefois, au cas où le représentant de l'Etat demande à l'organisme de produire un plan définissant, dans un cadre pluriannuel, les perspectives d'évolution et de gestion de ses logements locatifs en vue d'assurer la satisfaction des besoins des populations concernées et l'équilibre économique et financier de l'organisme, ce délai court à compter de la date de la production de ce plan. L'accord du représentant de l'Etat est valable pour une durée de deux ans, renouvelable une fois.

« Art. L. 443-8. — Lorsque des circonstances économiques ou sociales particulières le justifient, la vente de logements locatifs ne répondant pas aux conditions d'ancienneté définies à l'article L. 443-7 peut être autorisée par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances. La décision fixe les conditions de remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement.

« Art. L. 443-9 et L. 443-10. — Non modifiés...

« Art. L. 443-11. — Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire.

« Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré met en vente un logement vacant, il doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de l'organisme dans le département par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. A défaut d'acquéreur prioritaire, le logement peut être offert à toute autre personne physique.

« L'acquéreur doit occuper le logement à titre principal pendant une durée minimale de cinq ans. Toutefois, à titre exceptionnel, cette durée n'est pas opposable à l'acquéreur dont la situation personnelle, notamment professionnelle, aura connu, postérieurement à l'acquisition du logement, un changement fondamental.

« Nonobstant les dispositions du premier ou du deuxième alinéa du présent article, les logements peuvent être vendus à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte sans qu'il soit fait application des conditions d'ancienneté et d'habitabilité

Texte adopté par le Sénat

« La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de deux mois, la décision est exécutoire pour une durée de cinq ans.

« Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, la décision d'aliéner ne peut être prise qu'après accord de la commune d'implantation.

« Art. L. 443-8. — Lorsque...

...
finances, après consultation de la commune d'implantation. La décision...

... logement.

« Art. L. 443-11. — Alinéa sans modification.

« Alinéa sans modification.

« Alinéa sans modification.

« Alinéa sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

prévues à l'article L. 443-7. Les locataires en place continuent à bénéficier des conditions antérieures de location.

« Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat dans le département, louer ou vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale pour des usages autres que l'habitation.

« Art. L. 443-12. — Non modifié

« Art. L. 443-13. — En cas de cession d'un élément de patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'ensemble auquel appartient le bien vendu, devient immédiatement exigible.

« Toutefois, lorsqu'un organisme d'habitations à loyer modéré, vend un logement à un de ses locataires, il continue à rembourser les prêts comportant une aide de l'Etat selon l'échéancier initialement prévu sous réserve que les remboursements continuent à être garantis. Dans ce cas, l'acquéreur peut se libérer d'une partie du prix de vente par des versements échelonnés dans le temps selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

« Toutefois, dans le cas d'une vente à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte, les emprunts sont transférés avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.

« Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif.

Texte adopté par le Sénat

« Afin d'assurer...

... département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale, ou les louer à ces mêmes personnes pour des usages autres que l'habitation.

« Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L. 311-3 et L. 631-7 ne s'appliquent pas.

« Art. L. 433-13. — Alinéa sans modification.

« Toutefois...

locataires, il peut continuer à rembourser... »

... garantis. L'acquéreur...

« Conseil d'Etat. Les dispositions du présent alinéa s'appliquent également lorsque l'acquéreur est une personne physique ne disposant pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété.

« Alinéa sans modification.

« Alinéa sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

« Dans le cas d'une vente réalisée en application du dernier alinéa de l'article L. 443-11, l'organisme est tenu de verser à l'Etat une somme équivalente au montant des aides financières accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du bien vendu, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« En cas de vente d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

« Art. L. 443-14. — Toute décision d'aliénation d'un élément du patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré autre que les logements est soumise aux dispositions des articles L. 443-10, L. 443-11 et à la procédure prévue à l'article L. 433-7.

« Art. L. 433-15. — *Non modifié*

« Art. L. 443-15-1. — Sans préjudice des dispositions du titre III du livre IV du code de l'urbanisme, un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré et construit avec l'aide de l'Etat ne peut être démoli sans l'accord préalable du représentant de l'Etat dans le département, qui consulte la commune d'implantation, et des garants des prêts.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de remboursements des emprunts et des aides de l'Etat en cas de démolition totale ou partielle.

« Art. L. 443-15-2 et L. 443-15-3. — *Non modifiés*

Texte adopté par le Sénat

« Alinéa sans modification.

« Alinéa sans modification.

« Art. L. 433-14. — Toute décision...

... logements est notifiée au représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte la constatant.

« Toutefois, lorsque le prix de cession de ladite aliénation est supérieur à un montant déterminé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances, la décision d'aliéner est soumise à la procédure prévue à l'article L. 433-7.

.....
« Art. L. 443-15-1. — Sans préjudice...

... département et sans l'accord de la commune d'implantation et des collectivités territoriales qui ont garanti les emprunts contractés pour la construction des logements.

« En cas de démolition, la fraction des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements devient immédiatement exigible. L'organisme d'habitations à loyer modéré est tenu de verser à l'Etat une somme équivalente au montant des aides financières accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des biens démolis. Toutefois, le ministre chargé de la construction et de l'habitation et le ministre chargé de l'économie et des finances peuvent, à titre exceptionnel, déroger aux dispositions du présent alinéa.

.....
« Art. L. 443-15-3 bis (nouveau). — Dans le cas où le terrain sur lequel un immeuble ou un groupe d'immeubles est édifié a été donné à bail à construction à un organisme d'habitations à loyer modéré par une collectivité publique, le bailleur et le preneur peuvent, préalablement à

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

Texte adopté par le Sénat

toute cession de logements prévue à l'article L. 443-7 du présent code, convenir d'une vente du terrain d'assiette au profit de ce dernier. Dans ce cas, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut, en accord avec le vendeur, se libérer d'une partie du prix de vente, par des versements échelonnés sur plusieurs années.

« Art. L. 443-15-4. Non modifié

..... »

Art. 57.

..... Conforme

TITRE III

**MESURES DESTINÉES
A FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT
DE L'OFFRE FONCIÈRE**

Art. 58 A (nouveau).

Les articles L. 111-1-2 et L. 111-1-3 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :

« Art. L. 111-1-2. — En l'absence de plan d'occupation des sols opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

• 1° l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

• 2° les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

• 3° les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

• 4° les constructions ou installations, après délibération du conseil municipal justifiée par l'intérêt de la commune, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que

TITRE III

**MESURES DESTINÉES
A FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT
DE L'OFFRE FONCIÈRE**

Art. 58 A.

Supprimé.

Art. 57 bis (nouveau)

L'article 26 du décret-loi du 28 février 1852 sur les sociétés de crédit foncier est abrogé.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux lois d'aménagement et d'urbanisme mentionnées à l'article L. 111-1-1.

« Art. L. 111-1-3. — Nonobstant les dispositions de l'article L. 111-1-2, les constructions ou installations peuvent être autorisées par le représentant de l'Etat ou par le maire au nom de l'Etat si le conseil municipal a, conjointement avec le représentant de l'Etat, précisé les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 sur tout ou partie du territoire de la commune.

« Le projet ne doit pas être contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux lois d'aménagement et d'urbanisme mentionnées à l'article L. 111-1-1 du présent code.

« Les dispositions du présent article peuvent s'appliquer sur le territoire d'une commune pendant une durée maximale de quatre ans à compter de la date à laquelle le conseil municipal a précisé les modalités d'application de l'article L. 111-1, conformément au premier alinéa du présent article. »

Art. 58.

I. — Les troisième et quatrième alinéas de l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :

« L'autorité définie ci-dessous peut décider d'instaurer une limite légale de densité appelée « plafond légal de densité ».

« Si un plafond légal de densité est instauré, il ne peut être inférieur à 1 et, pour la ville de Paris, à 1,5. »

II. — Au sixième alinéa du même article L. 112-1, les mots : « aucune décision nouvelle modifiant la limite légale de densité » sont remplacés par les mots : « aucune décision nouvelle instaurant, supprimant, modifiant le plafond légal de densité, ou prise en application du quatrième alinéa de l'article L. 112-2 ».

III à V. — Non modifiés.....

Texte adopté par le Sénat

Art. 58.

I. — Les troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième et huitième alinéas de l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme sont remplacés par les alinéas suivants :

« Une limite de densité, appelée « plafond légal de densité », peut être instaurée :

« — par le conseil municipal, après information sur le projet des communes limitrophes ;

« — par le conseil de la communauté urbaine ;

« — par l'organe délibérant du groupement de communes ayant compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme ou en matière d'aménagement urbain, après accord des deux tiers des communes représentant la moitié de la population ou de la moitié des communes représentant les deux tiers de la population.

« La limite de densité ne peut être inférieure à 1 et, pour la ville de Paris, à 1,5. »

II. — Au neuvième alinéa du même article L. 112-1, les mots : « aucune...

... mots : « aucune...

... L. 112-2 ».

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

VI. — Il est inséré, dans le même code, un article L. 113-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 113-3.* — Tant qu'une décision n'a pas été prise dans les conditions de l'article L. 112-1, la limite légale de densité et les valeurs de cette limite résultant de la rédaction du chapitre II du titre premier du livre premier du code de l'urbanisme antérieurement à la publication de la loi n° du précitée continuent à produire leurs effets.

« La décision de la commune supprimant le plafond légal de densité est sans effet sur le régime des zones d'aménagement concerté dont le bilan a été approuvé antérieurement à ladite délibération. »

Texte adopté par le Sénat

VI. — *Supprimé.*

VII (nouveau). — Dans le quatrième alinéa de l'article L. 333-2 du code de l'urbanisme, les mots : « troisième partie » sont remplacés par les mots : « deuxième partie ».

Art. 58 bis (nouveau).

Si une décision n'a pas été prise dans les conditions de l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme dans un délai de trois mois à compter de la publication de la présente loi, la limite légale de densité et les valeurs de cette limite résultant de la rédaction du chapitre II du titre premier du livre premier du code de l'urbanisme antérieurement à la publication de la présente loi cessent de produire leurs effets.

Le délai est porté à six mois pour les communes urbaines, pour les groupements de communes ayant compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme ou en matière d'aménagement urbain et pour les communes de Paris et Marseille.

La suppression expresse ou tacite du plafond légal de densité est sans effet sur le régime des zones d'aménagement concerté dont le bilan a été approuvé antérieurement à la délibération ou à l'expiration du délai prévu à l'alinéa ci-dessus.

Art. 59

..... Conforme

Art. 60.

I (nouveau). — Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :

Art. 60.

I. — *Supprimé.*

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

« Ils peuvent, en outre :

« 2° définir, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter les constructions, leur destination et leur nature ; ».

II. - L'article L. 123-4 du même code est complété par les alinéas suivants :

« Toutefois, lorsque la modification ne concerne que la suppression ou la réduction d'un emplacement réservé inscrit au plan d'occupation des sols au bénéfice d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunal, il n'y a pas lieu de procéder à une enquête publique. Cette disposition n'est applicable que pour les terrains non acquis par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale.

« A compter de la décision prescrivant la révision d'un plan d'occupation des sols, le conseil municipal peut décider de faire une application anticipée des nouvelles dispositions du plan en cours d'établissement dans les conditions définies par décret en Conseil d'État, dès lors que cette application :

« a) n'est pas incompatible avec les dispositions d'un schéma directeur ou d'un schéma du secteur approuvé ou en cours d'établissement ;

« b) n'est pas de nature à compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général au sens de l'article L. 121-12 ou l'application des lois d'aménagement et d'urbanisme prévues à l'article L. 111-1-1 ;

« c) n'a pas pour objet ou pour effet de supprimer une protection édictée en faveur d'un espace boisé ou de réduire une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

« La délibération du conseil municipal prévoyant l'application anticipée des nouvelles dispositions devient exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa transmission au représentant de l'État, sauf si, dans ce délai, celui-ci a fait part à la commune de son opposition motivée par l'illegalité de cette délibération, notamment la méconnaissance par cette dernière des disposi-

Texte adopté par le Sénat

I bis (nouveau). - Avant le dernier alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré l'alinéa suivant :

« La servitude résultant de l'inscription au plan d'occupation des sols d'emplacements réservés au bénéfice d'une commune ou d'un établissement public intercommunal en application du paragraphe 8° du présent article a une durée limitée à cinq ans, renouvelable, qui court à partir de la date à laquelle elle est devenue opposable aux tiers. »

II. - Alinéa sans modification.

« Alinéa sans modification.

« Alinéa sans modification.

« a) sans modification ;

« b) sans modification ;

« c) n'a pas...

... de réduire de façon sensible une protection...

... naturels.

« La délibération...

... l'illegalité de la délibération. Cette délibération est valable six mois. Elle peut être renou-

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

Texte adopté par le Sénat

tions de l'alinéa précédent. Cette délibération est valable six mois. Elle peut être renouvelée. »

velée. »

Art. 61.

..... Conforme

Art. 61 bis (nouveau).

Art. 61 bis.

I. — Non modifié

.....

II. — Le cinquième alinéa de l'article L. 142-12 du code de l'urbanisme est complété par les dispositions suivantes :

II. — Il est inséré, après le huitième alinéa de l'article L. 142-12 du code de l'urbanisme les alinéas suivants :

« Toutefois, dans ce cas :

Alinéa sans modification.

« — les déclarations d'intention d'aliéner souscrites au titre de la législation sur les périmètres sensibles et en cours d'instruction à la date d'entrée en vigueur fixée par le décret prévu au premier alinéa demeurent régies pour leur instruction par les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à cette date ;

« — sans modification ;

« — le propriétaire qui avait l'intention de vendre un bien soumis au droit de préemption au titre des périmètres sensibles et qui a obtenu une renonciation à l'exercice de ce droit peut vendre son bien après la date d'entrée en vigueur susvisée sans qu'il lui soit besoin de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner au titre des espaces naturels sensibles des départements, si le prix et les conditions de vente qui figuraient dans la déclaration d'intention d'aliéner ne sont pas modifiés ;

« — sans modification ;

« — la délégation du droit de préemption consentie par l'assemblée au bureau au titre des périmètres sensibles vaut délégation au titre des espaces naturels sensibles des départements. »

« — sans modification ;

III à V. — Non modifiés

.....

Art. 61 ter, 62 et 63.

..... Conformes

Art. 63 bis (nouveau).

1. — Le dernier alinéa de l'article 11 de la loi n° 82-659 du 30 juillet 1982 portant statut particulier de la région de Corse : compétences et le dernier alinéa de l'article L. 144-3 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :

« A défaut d'adoption, selon la procédure définie ci-dessus, dans un délai de vingt-quatre mois

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

Texte adopté par le Sénat

à compter de la promulgation de la loi n°
du , le schéma est élaboré et
arrêté par l'Etat »

II. — L'article 25 de la loi n° 85-97 du
25 janvier 1985 modifiant et complétant la loi
n° 83-663 du 22 juillet 1983 et portant disposi-
tions diverses relatives aux rapports entre l'Etat et
les collectivités territoriales, est abrogé.

TITRE IV

TITRE IV

**DISPOSITIONS PORTANT ALLÈGEMENT
DES CONDITIONS
DE FONCTIONNEMENT
DES ORGANISMES D'HABITATIONS
A LOYER MODÉRÉ**

**DISPOSITIONS PORTANT ALLÈGEMENT
DES CONDITIONS
DE FONCTIONNEMENT
DES ORGANISMES D'HABITATIONS
A LOYER MODÉRÉ**

Art. 64.

Art. 64.

Il est inséré, dans le chapitre premier du
titre II du livre IV du code de la construction et
de l'habitation, un article L. 421-1-1 ainsi ré-
digé :

Alinéa sans modification.

« Art. L. 421-1-1. — Par délibération de son
conseil d'administration, un office public d'amé-
nagement et de construction peut décider d'être
soumis, en matière de gestion financière et
comptable, aux règles applicables aux entreprises
de commerce.

« Art. L. 421-1-1. — Sans modification.

« Dans ce cas, l'office :

Alinéa sans modification.

« — demeure soumis aux dispositions de la
loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits
et libertés des communes, des départements et
des régions, à l'exception du premier alinéa de
l'article 7, des articles 9, 12, 14, 15, 51, 53, 54,
55, 82 et du premier alinéa de l'article 87 ;

« — demeure soumis...

« — tient sa comptabilité conformément au
plan comptable général ;

« — sans modification ;

« — est soumis au contrôle de l'Etat dans les
conditions fixées par un décret en Conseil
d'Etat. »

« — sans modification.

Art. 64 bis (nouveau).

Art. 64 bis.

Il est inséré, dans le même chapitre premier
du titre II du livre IV du code de la construction
et de l'habitation, un article L. 421-1-2 ainsi
rédigé :

Alinéa sans modification.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

« Art. L. 421-1-2. — Lorsque le conseil d'administration d'un office public d'aménagement décide de rester soumis aux règles de la comptabilité publique, il peut, par dérogation aux dispositions de l'article 14 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée, demander que le comptable de l'office soit un comptable direct du Trésor ou un comptable spécial placé sous l'autorité administrative du directeur général de l'office. Le comptable direct du Trésor est nommé par le ministre chargé de l'économie et des finances, après information préalable du président du conseil d'administration. Le comptable spécial est nommé par le commissaire de la République, sur proposition du conseil d'administration, après avis du trésorier-payeur général.

« La même possibilité de choix du comptable est ouverte, dans les mêmes conditions, aux offices publics d'habitations à loyer modéré. »

Texte adopté par le Sénat

« Art. L. 421-1-2. — Lorsque...

... aux dispositions des articles 14, 54 et 82 de la loi n° 82-213...

... payeur général.

Alinéa supprimé.

Art. 64 *ter* (nouveau).

L'article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 421-6. — Le conseil d'administration d'un office public d'habitations à loyer modéré peut demander, par dérogation aux dispositions des articles 14, 54 et 82 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée que le comptable de l'office soit un comptable direct du Trésor ou un comptable spécial placé sous l'autorité administrative du président de l'office. Le comptable direct du Trésor est nommé par le ministre de l'économie et des finances après information préalable du président du conseil d'administration. Le comptable spécial est nommé par le commissaire de la République sur proposition du conseil d'administration après avis du trésorier-payeur général. »

Art. 65.

..... Suppression conforme

Art. 65 bis, 66 et 67.

..... Conformes

Art. 68 (nouveau).

Le deuxième alinéa de l'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale**

Texte adopté par le Sénat

« A ces habitations peuvent être adjoints, dans des conditions fixées par décision administrative, des dépendances, des annexes et des jardins privés ou collectifs, accolés ou non aux immeubles. »