

N° 338

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1988 - 1989

Annexe au procès-verbal de la séance du 31 mai 1989

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale (1) sur la proposition de loi, ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986,

Par M. Luc DEJOIE,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Jacques Larché, *président* ; Félix Ciccolini, Charles de Cuttoli, Paul Girod, Louis Virapoullé, *vice-présidents* ; Germain Authié, René-Georges Laurin, Charles Lederman, *secrétaires* ; MM. Guy Allouche, Alphonse Arzel, Gilbert Baumet, Jean Bénard-Mousseaux, Christian Bonnet, Raymond Bouvier, Auguste Cazalet, Henri Collette, Raymond Courrière, Etienne Dailly, Michel Darras, André Daugnac, Marcel Debarge, Luc Dejoie, Michel Dreyfus-Schmidt, Mme Jacqueline Fraysse-Cazalis, MM. François Giacobbi, Jean-Marie Girault, Paul Graziani, Hubert Haenel, Daniel Hoeffel, Charles Jolibois, Bernard Laurent, Paul Masson, Jacques Mossion, Hubert Peyou, Claude Pradille, Albert Ramassamy, Roger Romani, Marcel Rudloff, Michel Rufin, Jacques Thyraud, Jean-Pierre Tizon, Georges Treille.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (9^e législ.) : 652, 689 et T.A. 100.

Sénat : 325 et 342 (1988-1989).

Logement et habitat.

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
EXPOSÉ GÉNÉRAL	5
I. L'ÉTAT DES LIEUX	8
A. LES CARACTÉRISTIQUES DE LA LOI MÉHAIGNERIE	8
B. LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SUR L'ÉVOLUTION DES LOYERS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ	9
C. LES INCIDENCES DE LA LOI MÉHAIGNERIE SUR L'OFFRE DE LOGEMENTS	15
1. L'investissement immobilier dans le secteur locatif privé	15
2. L'offre de logements locatifs privés	17
II. ANALYSE DE LA PROPOSITION DE LOI ET OPTIONS DE LA COMMISSION	19
A. UN TRIPLE REGRET	19
B. LES GRANDES LIGNES DE LA PROPOSITION DE LOI	20
1. L'obligation de motiver le congé est restaurée	20
2. La durée minimale des baux est modifiée	20
3. Le principe de la libre détermination des loyers posé par la loi Méhaignerie est supprimé	21
4. Mesures diverses	22
C. LES OPTIONS DE LA COMMISSION	22
EXAMEN DES ARTICLES	25
Article premier : Le droit au logement, droit fondamental	25
Article 2 : Champ d'application de la loi	26
Article 3 : Contenu du contrat de location	26
Article 4 : Clauses réputées non écrites	27
Article 5 : Rémunération des intermédiaires	27

. Article 6 : Obligations du bailleur	27
. Article 7 : Obligations du locataire	28
. Article 8 : Cession du contrat de location et sous-location	28
. Article 8 bis : Echange de logements	28
. Article 9 : Durée du contrat de location	29
. Article 10 : Reprise du local pour des raisons professionnelles ou familiales	30
. Article 11 : Résiliation du contrat de location par le locataire	30
. Article 12 : Bénéficiaires des dispositions de l'article 10	30
. Article 13 : Bénéficiaires du contrat de location en cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire	31
. Article 14 : Conditions d'exercice du congé	31
. Article 15 : Observatoire des loyers	32
. Article 16 : Détermination des loyers	33
. Article 17 : Fixation par décret du montant de l'évolution des loyers	37
. Article 18 : Fourniture des éléments de référence	38
. Article 19 : Commissions départementales de conciliation	38
. Article 20 : Remise d'une quittance ou d'un reçu	39
. Article 21 : Dépôt de garantie	39
. Article 22 : Charges récupérables	39
. Article 23 : Suspension provisoire des effets de la clause de résiliation de plein droit pour non paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie	39
. Article 24 : Abrogation des chapitres premier à IV du titre premier de la loi Méhaignerie et dispositions transitoires	40
. Article 25 : Sortie des locaux vacants du régime de la loi de 1948	41
. Article 26 : Contrat de location des locaux classés en sous-catégorie II. B ou II. C établi en application des articles 25 et 28 à 33 de la loi Méhaignerie	41
. Article 27 : Régime applicable aux locaux faisant l'objet d'un contrat conclu en application de l'article 31 de la loi Méhaignerie à l'expiration de ce contrat	42
. Article 28 : Conclusion des contrats à l'expiration des baux des articles 3 bis, 3 quater, 3 quinquies, 3 sexes et 3 septies	43

. <i>Article 29</i> : Commissions départementales des rapports locatifs ..	43
. <i>Article 30</i> : Accords collectifs de location	43
. <i>Article 31</i> : Accords collectifs locaux	45
. <i>Article 32</i> : Accords collectifs locaux pour les bailleurs autres que ceux mentionnés à l'article 42 de la loi Méhaignerie	45
. <i>Articles 33, 34 et 34 bis</i> : Locaux à usage professionnel	45
. <i>Article 35</i> : Renvoi à un décret en Conseil d'Etat pour la rédaction définitive des dispositions maintenues de la loi Méhaignerie ...	48
. <i>Article 36</i> : Dépenses du personnel chargé de l'entretien des parties communes et de l'élimination des rejets	48
TABLEAU COMPARATIF	51

Mesdames, Messieurs,

1. La proposition de loi tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 89-1290 du 23 décembre 1986 (dite "loi Méhaignerie") a été déposée sur le bureau de l'Assemblée nationale par les membres du groupe socialiste et apparentés le 3 mai 1989.

En application de l'article 48 de la Constitution qui lui permet de faire figurer à l'ordre du jour prioritaire des assemblées "les propositions de loi acceptées par lui", le Gouvernement a fixé la date de discussion de ce texte au 22 mai et il a, le même jour, déclaré l'urgence de cette proposition de loi que l'Assemblée nationale a adoptée le 23 mai à la majorité de 278 voix contre 269, les députés membres du groupe communiste s'abstenant.

2. Ces délais extrêmement brefs – et les délais plus brefs encore imposés au Sénat – ont déjà produit le résultat suivant : le texte adopté en première lecture par l'Assemblée nationale a prévu que la rédaction définitive des dispositions maintenues de la loi du 23 décembre 1986 serait confiée à un décret en Conseil d'Etat pris "dans les six mois de la publication de la présente loi" (art. 35). Cette disposition signifie très clairement que les conséquences exactes de la loi et les efforts de coordination que toute nouvelle législation impose n'ont pu être ni mesurés ni menés à bien avec toute l'attention que requiert la confection de la loi.

On notera de façon incidente que la loi Quilliot, déposée en octobre 1981, a été adoptée en juin 1982, soit après huit mois d'examen par le Parlement, et que la loi Méhaignerie, présentée en

juin 1986 a été adoptée en décembre de la même année, soit sept mois plus tard.

3. Ce déroulement malencontreux du processus législatif est lui-même la conséquence directe du choix effectué par les auteurs de la proposition de loi et le Gouvernement en faveur d'une abrogation des chapitres de la loi Méhaignerie qui régissent les rapports entre bailleurs et locataires. **Un simple aménagement** de certaines de ces dispositions, effectué en tenant compte des observations du rapport présenté par le Gouvernement en février 1989, **aurait pourtant suffi** à résoudre les problèmes ponctuels posés par l'application de la loi Méhaignerie, sans courir le risque de désorganiser le marché locatif, et de dissuader des investisseurs potentiels : l'exemple de la loi Quilliot a pourtant démontré que le climat psychologique dans lequel était opérée une réforme avait des conséquences aussi importantes que les nouveaux mécanismes instaurés eux-mêmes..

Cet aménagement pouvait être aisément effectué puisque -l'examen des articles le montrera- la proposition de loi adoptée par l'Assemblée nationale reprend purement et simplement dans près de vingt de ses articles le texte actuel de la loi Méhaignerie, soit dans ses dispositions permanentes, soit dans ses dispositions transitoires. Les éléments véritablement nouveaux concernent l'affirmation du droit au logement (article premier), la durée du contrat de location (art. 9), la fixation par référence aux loyers du voisinage des loyers des locaux vacants, fixation qui est aujourd'hui libre (art. 16), l'interdiction de réévaluer le loyer d'un logement lors du renouvellement du bail sauf lorsque le loyer est "manifestement sous-évalué" (art. 16), la possibilité de fixer par décret dans les zones où le marché locatif est tendu le montant maximum de l'évolution des loyers (art. 17), la conclusion d'accords collectifs de location départementaux et nationaux (art. 30) et le régime des locaux à usage professionnel (art. 33, 34 et 34 bis).

A ces éléments, il faut ajouter quelques innovations curieuses telles que le choix du "taux d'inflation prévisionnel en glissement fixé dans le rapport économique et financier annexé au projet de loi de finances" comme indice de référence pour l'évolution du loyer (art. 16), indice qui s'ajouterait donc à l'indice du coût de la construction dans la plupart des cas, ou encore l'institution d'un délai de contestation au bénéfice du locataire, contestation qui porterait sur le montant du loyer et serait introduite alors que le contrat est déjà en cours d'exécution (art. 16).

4. La possibilité de doter la France d'une législation stable, en matière de baux d'habitation s'estompe-t-elle en raison du

choix opéré ? Le Sénat, qui avait adopté la loi Quilliot (loi n° 82-526 du 22 juin 1982) puis, après avoir constaté les effets de celle-ci, la loi Méhaignerie (loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) le regretterait. L'attitude pragmatique qui l'a guidé dans le passé, le guide aujourd'hui : au moment où le rapport de la commission Bloch-Lainé souligne qu' "il convient de limiter dans la mesure du possible le désengagement des bailleurs personnes physiques, le secteur H.L.M. n'étant pas en mesure de répondre seul, étant donné son coût élevé pour la collectivité", au besoin accru de locatif ; au moment où le rapport gouvernemental sur l'évolution des loyers permet d'apprécier, sans concession et objectivement, les effets de la loi Méhaignerie ; au moment enfin où l'on constate qu'en France un bail sur deux n'est pas en conformité avec la loi, il convient de toute évidence que le législateur et le Gouvernement fassent, chacun en ce qui le concerne, les pas nécessaires pour **parvenir enfin à l'adoption d'une législation stable**, acceptée par les contractants, respectueuse des droits des locataires comme des bailleurs, et qui ne dissuade pas les investisseurs puisque sans investissement, le droit au logement n'est qu'un voeu pieux.

*

* *

I. L'ÉTAT DES LIEUX

L'état du marché locatif en France et les effets de la mise en oeuvre de la loi Méhaignerie ont fait l'objet d'un rapport présenté en février 1989 par M. le Ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer. Ce rapport a été établi à la demande du Parlement (art. 3 de la loi n° 89-18 du 1^{er} janvier 1989 portant diverses mesures d'ordre social).

A. LES CARACTÉRISTIQUES DE LA LOI MÉHAIGNERIE

Afin de redresser la situation du logement en France, la loi Méhaignerie repose sur le principe fondamental de la liberté de fixation du montant du loyer par les parties au contrat, le marché locatif devant permettre de le déterminer.

Ce système, succédant à une longue tradition de blocage, d'administration autoritaire ou d'encadrement de l'évolution des loyers, ne doit être mis en oeuvre qu'à l'issue d'une période transitoire permettant d'atténuer la brutalité des conséquences qu'une application immédiate de la loi ne pouvait manquer d'entraîner dans certains secteurs pour les contrats de location en cours.

Il était en effet évident que la volonté de restaurer un équilibre du marché locatif allait mécaniquement susciter, dans une première phase, une remise à niveau du montant des loyers, ceux-ci ayant, sur le long terme et en raison des décisions successives de blocage, évolué à un taux sensiblement inférieur à celui des prix. Un effet de rattrapage était donc inéluctable et c'est pour atténuer les conséquences de ce réajustement nécessaire que la loi Méhaignerie a prévu une application étalée dans le temps de ses dispositions.

Elle comporte donc cinq articles déterminant ce régime transitoire : l'article 23 fixe la durée de la période transitoire à 9 ans pour les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants (31 décembre 1995) et à 5 ans pour les autres communes (31 décembre 1991). L'article 21 régleme la proposition d'un nouveau loyer par le bailleur en décidant qu'il sera "fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables" et

en organisant le contentieux de cette proposition (saisine d'une commission départementale de conciliation puis, le cas échéant, du juge).

Ce mécanisme concerne le renouvellement des contrats de location en cours à la date de publication de la loi mais ne s'applique ni au renouvellement des baux conclus après la publication de la loi, ni à celui des locaux vacants.

B. LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SUR L'ÉVOLUTION DES LOYERS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Les développements qui suivent résument de façon aussi littérale que possible les conclusions du rapport gouvernemental présenté en février 1989. Avant de les lire, il faut savoir que ce rapport n'a pas pu prendre en compte les effets de la loi du 13 janvier 1989 (application par sixième annuel de toute réévaluation supérieure à 10 %) ni ceux du décret du 15 février 1989 (détermination précise des références que le bailleur est tenu de produire à l'appui de sa proposition de renouvellement).

Si le rapport gouvernemental avait pu prendre en compte ces éléments, il ne fait aucun doute qu'il en ressortirait une image encore plus positive de la situation.

Il faut également préciser que le rapport gouvernemental concerne le "secteur locatif privé", notion qui exclut les locataires du secteur H.L.M., les autres locataires du secteur social (S.C.I.C. ; S.E.M. ; Etat et collectivités locales) ; les locataires de logements soumis à la loi de 1948, les locataires de meublés et les locataires logés par leur employeur.

1. Le marché de la location en France recouvre trois réalités différentes. Il ressort de toutes les enquêtes menées que des chiffres globaux sont non seulement simplificateurs mais peuvent conduire à des conclusions erronées.

a) Les zones rurales et les agglomérations de moins de 100 000 habitants : un marché détendu. Ce secteur représente 44 % du parc locatif privé français, se caractérise par des loyers faibles et qui évoluent peu (parfois à la baisse...) et les mécanismes de

l'article 21 de la loi Méhaignerie sont peu ou pas utilisés. Le **pourcentage des baux reconduits sans hausse y est d'environ 82 %.**

Les cas de renouvellement de baux avec hausses de loyer sont donc rares. Lorsqu'ils existent, ils sont fréquemment effectués pour des hausses faibles et plus rarement pour des hausses élevées en pourcentage. Dans ce dernier cas, il s'agit souvent de loyers de départ nettement sous-évalués et les hausses apparaissent alors comme justifiées aux deux parties en présence. De plus, la hausse élevée en pourcentage correspond en fait à une hausse en chiffres absolus assez limitée, puisque le loyer de départ se situe à un niveau faible. Le **nombre de conflits provoqués par les renouvellement est quasi-nul.**

On peut considérer qu'en 1988, dans les zones rurales et agglomérations de moins de 100 000 habitants, les loyers ont augmenté en moyenne de 4 à 5 %. Ce chiffre s'explique pour 1/3 par les hausses indiciaires et, pour les 2/3, par les nouvelles locations (y compris les logements rénovés). Le **poids de l'utilisation de l'article 21 y est négligeable.**

b) Les agglomérations de plus de 100 000 habitants (hors Paris) : un marché globalement fluide. Ce secteur représente **34 % du parc locatif privé français.** Les loyers y sont moyens et le marché sans rigidité, les situations étant toutefois, bien entendu, variables selon les agglomérations (tension certaine à Nice ; tension modérée à Lyon ou Toulouse ; marché fluide à Bordeaux alors que l'offre y était insuffisante il y a quelques années). Globalement, il y a **proposition de hausse du loyer dans 15 à 25 % des cas.** Le pourcentage moyen de hausse dans ces 15 à 25 % des cas et dans les grandes agglomérations est d'environ 32 %, mais il s'applique à des loyers de départ plus faibles que le montant des loyers moyens. Il s'agit en fait d'une remise à niveau de loyers sous-évalués, ce que confirme l'observation suivante : **87 à 90 % des locataires acceptent les hausses proposées .**

Si 12 % des propositions donnent lieu à un début de conflit, la majeure partie d'entr'eux trouve d'ailleurs une solution dans la conciliation soit en Commission (au moins un tiers des affaires), soit avant ou après Commission (au moins 50 %). Très peu d'affaires aboutissent en définitive au tribunal : sur l'ensemble de la France, hors la région d'Ile-de-France, le nombre des saisines de tribunaux a été en 1988 de 1.180, réparties essentiellement sur les grandes agglomérations.

En 1988, les loyers, dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants (hors Paris), ont augmenté de 6 à 7 %, toutes causes confondues (nouvelles locations ; indexation ; remise à niveau ; art. 21). Ce chiffre s'explique pour les 2/3 par les nouvelles locations (le taux de rotation est de 16 % et les hausses constatées à l'occasion d'un changement de locataires sont d'environ 30 %) et les mécanismes "article 21" y entrent pour une faible part.

c) L'agglomération parisienne : une tension certaine sur les loyers

Ce secteur représente 22 % du parc locatif privé (dont 10 % à Paris).

Le marché y est tendu :

. Le taux de rotation est plus important : 20 % par an à Paris. Ceci signifie que d'ores et déjà 38 % des locataires parisiens sont entrés dans les lieux depuis la fin de l'année 1986 et sont donc hors des mécanismes de la période transitoire (motivation du congé, utilisation de l'article 21).

. L'offre de logements à louer a retrouvé un niveau relativement élevé, comparable à celui du début des années 1980.

. La hausse des prix des offres locatives se poursuit : 50 % de hausse du prix des offres locatives de 1983 à 1988, et de 8 à 9 % de hausse en 1988 ; le poids des hausses de loyers accompagnant les renouvellements de baux représente moins du quart de cette progression (1,7 point).

. Les écarts de loyers sont très forts d'un locataire à l'autre. Ils sont essentiellement déterminés par la date d'entrée dans les lieux.

L'application de l'article 21 y est plus fréquente et les conflits sont plus nombreux :

Pour l'Observatoire des Loyers, le taux d'utilisation de l'article 21 est de 63 à 65 %, rapporté aux baux écrits arrivant avec certitude à échéance, sur 1987 et 1988 (tacites reconductions : 35 à 37 %) et semble s'établir au niveau de 50 % pour le premier semestre 1989.

Les hausses sur lesquelles s'accordent spontanément bailleurs et locataires sont de l'ordre de 30 %. Ces taux sont comparables à ceux constatés dans les autres grandes

agglomérations françaises. Ce qui diffère, c'est le montant réel de la hausse : à Paris, ce montant dépasse en moyenne 1000 F par mois.

A Paris, le taux de conflits est plus important que dans les autres secteurs mais il reste de l'ordre de deux pour cent des baux écrits arrivant à échéance : sur 1 000 baux écrits arrivant à échéance à Paris, on peut considérer que 500 font l'objet d'une proposition : sur ces 500 baux, 80 d'entre eux sont transmis à la Commission de conciliation ; sur ces 80, 40 n'aboutissent pas réellement en CDC, soit pour irrecevabilité, soit pour conciliation avant la séance ; sur les 40 baux passant en séance, 6 à 7 sont conciliés lors de la séance, 13 sont conciliés après la séance et 20 iront au tribunal.

En 1988, la hausse des loyers à Paris a été de 8,2 %, ce taux global étant imputable aux nouvelles locations pour plus de la moitié (4, 6 points) et pour 1,7 point seulement à l'article 21 de la loi Méhaignerie.

En banlieue, la hausse globale a été inférieure (+ 6,8 %), les nouvelles locations comptant pour 3,1 points et l'article 21 pour 1,8 point.

2. Si l'on procède maintenant à une analyse non plus secteur par secteur, mais à l'échelon national, on observe que l'impact de l'article 21 sur les hausses de loyers reste limité, n'a pas encore produit tous ses effets et que ceux-ci seront de moindre ampleur que ce que l'on avait pensé :

a) • 75 à 100 % des locataires, suivant les régions, ne se voient pas proposer de hausse de loyers en application de l'article 21. Les tacites reconductions du contrat, au moment de son échéance, sont donc majoritaires dans une écrasante proportion : elles constituent, au plan national, 75 à 95 % des cas en moyenne et atteignent 100 % dans certaines zones.

• Dans les cas très minoritaires où il est utilisé, l'article 21 entraîne une moyenne de hausse de 30 % pour les contrats considérés, hausse qui correspond en général à un effet de remise à niveau des loyers, ce que perçoivent bien les locataires puisque le taux de conflit est très faible.

b) Les affaires qui sont soumises aux commissions départementales de conciliation restent en nombre modeste et celles qui sont soumises au juge représentent un pourcentage infinitésimal au plan national :

- 15 000 affaires ont été traitées par les commissions de conciliation, soit 2,5 % des baux renouvelés ;

- 5 500 instances devant les tribunaux, soit moins de 1 % des baux renouvelés. De janvier à novembre 1988, 5 474 demandes ont été introduites devant les tribunaux d'instance français. Les sept départements d'Ile de France représentent 80 % de ce chiffre (et Paris plus du tiers). Quatre autres départements regroupent 15 % de ce chiffre : Rhône, Alpes-Maritimes, Haut-Rhin et Bouches-du-Rhône.

S'agissant de la région parisienne, il faut noter qu'une enquête réalisée par IPSOS (Le Monde - 25 mai 1989) indique un taux d'acceptation du montant des loyers qui devrait faire cesser bien des polémiques. A la question "êtes-vous plutôt satisfait ou plutôt mécontent du montant des loyers ou du montant des prêts de remboursement ?", les réponses se distribuent de la façon suivante :

PARIS			BANLIEUE		
Plutôt satisfait %	Plutôt mécontent %	NSP %	Plutôt satisfait %	Plutôt mécontent %	NSP %
66	18	16	69	14	17

c) Les renouvellements de baux "article 21" ont eu sur la hausse générale des loyers une incidence de l'ordre de 0,1 point d'indice de l'évolution des loyers en 1987 et d'environ 0,6 point en 1988.

Au regard de l'évolution globale des loyers, ces chiffres montrent que l'application de l'article 21 n'est pas la cause majeure de la hausse des loyers. Comme on l'a vu pour chacune des zones géographiques décrites ci-dessus, la hausse des loyers est d'abord due aux nouvelles locations.

La hausse globale des loyers, au plan national, a été en 1988 de 6,2 points (indice des loyers). On considère que 3,3 de ces points correspondent aux nouvelles locations (rotation, logements neufs, logements reloués après travaux), 1,4 point environ correspondent aux indexations nomales et un point à des hausses

diverses (rattrapages d'indexation, etc...). L'effet des hausses de loyer lors des renouvellements de baux (article 21) est donc faible dans cette évolution nationale globale, il n'y représente guère qu'un demi point. Il n'y a qu'à Paris qu'il a une certaine portée (1,7 point).

d) L'ampleur des renouvellements de baux au mois de juin 1989 sera plus limitée que prévu.

Le mois de juin 1989 est en principe une date importante puisque les baux en cours en juin 1983 (date limite de leur mise en conformité prévue par la loi Quilliot) arrivent à échéance et que la loi Méhaignerie a donc retenu cette date pour la mise en conformité à ses propres dispositions de l'ensemble des baux non mis en conformité avec la loi Quilliot.

On a donc pu craindre que cette échéance se caractérise par une hausse importante des loyers soumis à renouvellement mais cette crainte est aujourd'hui dissipée pour les raisons suivantes :

- D'après l'INSEE, 35 % des logements environ viendront à échéance en 1989 (contre 19 % les deux années précédentes), dont 26 % au mois de juin ; entre 5 et 7 % seulement des baux venant à échéance à cette date, feraient l'objet d'une procédure article 21.

- En ce qui concerne l'agglomération parisienne et d'après l'étude de l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, 22 % des logements viendraient à échéance en 1989 (contre 25 % sur l'ensemble des deux années précédentes) dont 9 % au mois de juin. Ces chiffres moins importants s'expliquent par le pourcentage de baux oraux nettement plus faible ainsi que par le taux de rotation plus élevé qui explique que pour la région parisienne, la loi Méhaignerie est déjà largement entrée en application.

- On n'aura garde d'oublier enfin les effets de la loi du 13 janvier 1989 (application par sixième annuel de toute hausse supérieure à 10 %) et du décret du 15 février 1989 (détermination des références à fournir par le bailleur) qui atténueront les hausses attendues des loyers.

C. LES INCIDENCES DE LA LOI MÉHAIGNERIE SUR L'OFFRE DE LOGEMENTS

Il est évident que ni la loi Quilliot ni la loi Méhaignerie, dans ses dispositions concernant les rapports entre bailleurs et locataires, ne sont l'unique facteur d'explication des mouvements enregistrés dans le domaine de l'investissement immobilier locatif ou dans celui de l'offre de logements à louer. D'autres fonctions interviennent, telles que la fiscalité, les aides au logement, la pression ou la dépression démographique, la rentabilité d'autres types de placement, la mobilité professionnelle et géographique, l'évolution du pouvoir d'achat, la psychologie, etc...

Il est tout aussi évident que le régime des relations entre bailleurs et locataires a pourtant un effet direct dans les deux domaines considérés : les statistiques enseignent de façon nette que la loi Quilliot a été suivie d'une raréfaction de l'investissement et des logements offerts à la location tandis que la loi Méhaignerie a produit les effets positifs inverses.

1. L'investissement immobilier dans le secteur locatif privé

a) Il suffit ici de citer le **rapport de la commission Bloch-Lainé (chapitre 9) déposé en avril 1989** :

"De nombreux éléments témoignent du retrait des investisseurs du secteur locatif privé depuis plus de dix ans. L'indicateur le plus spectaculaire, et le plus souvent évoqué même s'il n'est pas le plus important, est le désengagement de la construction neuve.

Commencé dans la deuxième moitié des années 70, à l'initiative notamment des investisseurs institutionnels, ce mouvement s'est accéléré à partir de 1981, pour aboutir à la quasi-disparition en 1985 de l'investissement locatif privé en construction neuve.

.....

Au total, la réduction du parc locatif privé a été telle qu'elle a été à peine compensée par la construction de nouveaux logements HLM. Il semble bien s'agir d'un mouvement de fond, dont

les raisons économiques sont profondes. Celui-ci semble s'être poursuivi, voire accéléré, entre 1984 et 1988, même si les mesures fiscales du plan Méhaignerie ont eu un succès certain pour attirer les investisseurs vers la construction neuve. Ce mouvement pose à la politique publique du logement un grave problème de cohérence, puisque les évolutions socio-démographiques vont dans le sens d'un besoin accru de locatif, auquel le secteur HLM n'est pas en mesure de répondre seul, étant donné son coût élevé pour la collectivité. Il convient donc de limiter dans la mesure du possible le désengagement des bailleurs personnes physiques et de rechercher un relais dans les formules d'épargne investie collectivement. Cela passe en tout état de cause par une redéfinition du traitement fiscal archaïque auxquels sont soumis les placements immobiliers.

.....

Pendant la décennie 1970, à cause de la réglementation des loyers qui ont progressé moins vite que l'inflation, à cause aussi de l'alourdissement de la fiscalité, la rentabilité nette du placement immobilier s'est sensiblement réduite, de 3 % en 1970 à 2,2 % en 1981 pour un investisseur imposé au taux marginal de 40 %".

Le tableau statistique suivant, parfaitement éloquent en lui-même, est fourni à l'appui de ces commentaires :

**Nombre de logements locatifs non aidés mis en chantier
(milliers de logements)**

Années	Sociétés	Ménages	Total
1974	31,5	28,5	60
1980	17,5	16,8	34,8
1982	5,0	16,1	21,6
1985	3,2	3,2	6,4
1988	12,3	16,5	28,8

b) L'absolue nécessité de préserver le dynamisme du secteur privé au moment où l'Etat se désengage est également démontrée par une étude réalisée par M. Michel Mouillard, professeur à l'Université de Nanterre (Le Moniteur - 7 avril 1989). Les conclusions essentielles de cette étude sont que "seul le secteur libre a confirmé son essor des années 1986 et 1987, et a contribué à l'élévation du niveau de la construction." Ainsi, en 1988, le nombre

des logements mis en chantier a atteint 327 100 contre 310 100 en 1987 (+ 17 000).

Le secteur libre a apporté une contribution décisive avec 105 000 logements mis en chantier en 1988 contre 64 000 en 1987, soit un progrès de 41 000 logements (+ 64 %).

Ce progrès a été très supérieur au recul enregistré à nouveau dans le secteur aidé (- 18 000 logements en 1988 malgré une stabilisation des prêts locatifs aidés) et dans le secteur des prêts conventionnés (- 6 000 logements).

Selon le rédacteur de l'article cité en référence "la consolidation de la reprise constatée en 1988 peut céder la place à un retournement. A l'appui de cette thèse, Michel Mouillard avance notamment deux arguments.

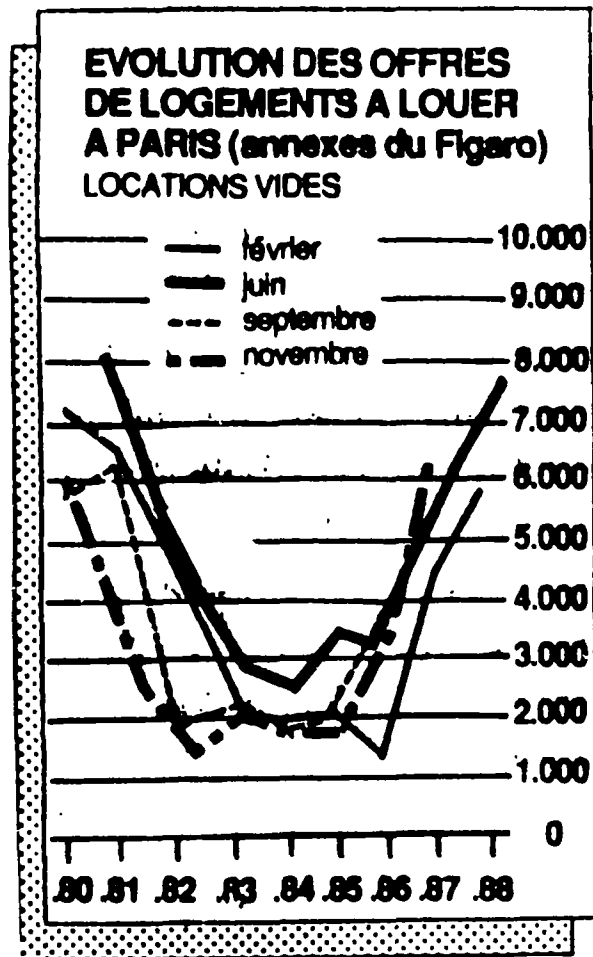
- le niveau de l'accession sociale pourrait encore se réduire dans les prochains mois, la consommation de PAP budgétaires se situant dès 1989 à un rythme annuel de 40 000.

- l'harmonisation des fiscalités européennes en matière d'épargne et l'altération des perspectives de rentabilité des investissements immobiliers (retour à une réglementation partielle des loyers) vont peser sur l'investissement locatif. Conséquence prévisible : le départ d'une partie des investisseurs privés".

2. L'offre de logements locatifs privés

- Le rapport sur l'évolution des loyers, publié en février 1989 par le Gouvernement, constate, s'agissant de l'agglomération parisienne que "l'offre de logements à louer a retrouvé un niveau relativement élevé, comparable à celui du début des années 1980" (p. 17)

Ce constat peut être utilement illustré par la courbe suivante, établie par les services du ministère de l'équipement, du logement, des transports et de la mer : on observe qu'il existe une relation directe entre la réglementation des baux et l'offre de logements à louer, le projet de loi Quilliot ayant été déposé le 3 octobre 1981 (et adopté en juin 1982), le décret Quilès concernant la réévaluation des loyers sous-évalués datant de décembre 1984 et le projet de loi Méhaignerie ayant été déposé en juin 1986 (et adopté en décembre 1986)...



Les conclusions d'une analyse objective de la situation actuelle sont donc claires : la loi Méhaignerie a eu des effets positifs sur l'investissement immobilier et l'offre de logements locatifs. Les difficultés qu'elle a engendrées sont en nombre global faible mais en revanche géographiquement concentrées dans la région parisienne ainsi, mais à un degré moindre, que dans quelques agglomérations importantes bien précises (Nice par exemple). Les hausses de loyers constatées s'expliquent le plus souvent par un effet de rattrapage lorsqu'il s'agit de l'application de l'article 21, la hausse globale des loyers s'expliquant quant à elle essentiellement par les nouvelles locations que ni la loi Quilliot ni la proposition ne soumettent à aucune limitation pour une raison simple : cette limitation provoquerait immédiatement un effondrement de l'investissement...

Le problème étant étroitement circonscrit, il semblerait logique de ne modifier les dispositions en vigueur que là où les modifications apparaissent nécessaires : c'est d'ailleurs la voie qu'avaient suivie le Gouvernement (décret du 15 février 1989 sur les références à fournir par le bailleur) et le Parlement (art. 3 de la loi du 13 janvier 1989 appliquant par sixième annuel toute hausse

supérieure à 10 %). C'est la voie qu'il aurait été logique de suivre pour encadrer le marché locatif dans la région parisienne en soumettant le renouvellement des baux conclus depuis la loi Méhaignerie ainsi que celui des locaux vacants aux dispositions transitoires de cette loi jusqu'au 31 décembre 1995, ce régime pouvant d'ailleurs être étendu aux quelques agglomérations importantes où un problème particulier se pose. Ce n'est pas la voie qui a été retenue.

II. ANALYSE DE LA PROPOSITION DE LOI ET OPTIONS DE LA COMMISSION

La caractéristique essentielle de la proposition de loi soumise à l'examen du Sénat est de procéder à une substitution globale et non pas à un simple aménagement des dispositions de la loi Méhaignerie concernant les rapports entre les bailleurs et les locataires. Ce choix appelle certaines réserves :

A. UN TRIPLE REGRET

- La loi Méhaignerie ayant donné les résultats que l'on sait sur l'investissement immobilier et l'offre de logements à louer, il apparaît en premier lieu regrettable de l'abroger dans ses dispositions essentielles moins de trois ans après son entrée en vigueur et alors que la période transitoire n'est pas achevée. Il est évident qu'une loi de ce type a des conséquences non seulement sur les rapports des bailleurs et des locataires mais également sur les décisions des épargnants et des investisseurs. Changer de règle du jeu en cours de partie pour se livrer à ce que M. Maurice Faure appelait une partie de ping-pong législatif est une décision d'autant plus contestable que le seul bilan de l'application de ces règles qui ait été dressé prouve qu'elles ont eu des effets positifs.

- Le choix du moment est d'autant plus inopportun que la partie la plus délicate du chemin – celle qui se traduit par le réajustement du montant des loyers en raison du rattrapage imposé par les réglementations antérieures – a été effectué.

- Ces observations sont d'autant plus nécessaires que l'on peut s'inquiéter – il faut le souligner à nouveau – de constater qu'à l'heure actuelle près d'un bail sur trois est oral et qu'une location sur

deux n'est pas en conformité avec la loi... Les baux verbaux représentent 42 % des baux dans les zones rurales et les agglomérations de moins de 100 000 habitants, 19 % dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants, et environ 15 % dans l'agglomération parisienne... Il est évident qu'une législation en constant changement ne facilite pas l'assimilation de la loi par les usagers. Il est non moins évident que cette situation impose au législateur de rechercher la solution susceptible d'acquiescer la plus grande stabilité, même si la précipitation dans laquelle est examinée cette proposition de loi complique cette recherche.

B. LES GRANDES LIGNES DE LA PROPOSITION DE LOI

Sans entrer d'ores et déjà dans le détail de l'examen des articles composant la proposition de loi, il est nécessaire d'en exposer les lignes directrices :

1. L'obligation de motiver le congé est restaurée

La loi Méhaignerie n'avait maintenu l'obligation de motiver le congé que dans le cadre des dispositions transitoires et pour les contrats en cours à la date de sa publication. La proposition de loi pérennise cette situation et le congé ne pourra être donné par le bailleur que s'il a décidé de reprendre ou vendre le logement ou pour un motif légitime et sérieux tel que l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. L'obligation de motivation du congé équivaut en fait en l'affirmation au profit du locataire d'un droit au renouvellement du bail, c'est-à-dire d'un droit au maintien dans les lieux.

2. La durée minimale des baux est modifiée

Alors qu'elle est uniformément fixée à trois ans minimum par la loi Méhaignerie, elle sera désormais de trois ans pour les bailleurs personnes physiques et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

3. Le principe de la libre détermination des loyers posé par la loi Méhaignerie est supprimé

La proposition de loi distingue plusieurs situations :

a) reste librement fixé par accord entre les parties, le loyer des logements neufs, des logements ayant fait l'objet de travaux de mise ou remise aux normes définies par décret, et des logements conformes à ces mêmes normes faisant l'objet d'une première location ou, s'ils sont vacants, ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux de remise à neuf d'un montant au moins égal à un an de loyers.

Par conséquent, dès lors qu'un logement neuf aura fait l'objet d'une première location, fût-elle de six mois, le logement ne sera plus considéré comme neuf et le loyer ne pourra plus être fixé librement. Il en ira de même des logements mis ou remis aux normes ou conformes à ces normes. Par conséquent, le principe affirmé de la libre détermination du loyer n'aura qu'une seule application et n'a donc qu'une portée extrêmement fugace, notamment dans les agglomérations où le taux de rotation des locataires est élevé.

b) sera fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location et non visés au paragraphe a) ci-dessus.

c) le loyer d'un contrat renouvelé ne peut être réévalué que s'il est manifestement sous-évalué. Le principe est donc celui de la non-réévaluation du loyer lors du renouvellement du contrat.

d) le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants définis au paragraphe b) et des contrats renouvelés peut être déterminé par décret dans les zones géographiques où le niveau et l'évolution des loyers, comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire, révèlent une situation anormale du marché locatif. Un loyer manifestement sous-évalué ou fixé par référence pourra donc rester, en application de ce décret, en deçà des montants normalement pratiqués.

4. La proposition de loi comporte enfin un certain nombre de **mesures diverses** de portée très inégale telles que l'affirmation du droit au logement, la pérennisation des droits de préemption et de substitution du locataire en cas de vente par le bailleur du logement, les modalités de fourniture par le bailleur des éléments de référence destinés à fixer le loyer, la création de commissions spécialisées des rapports locatifs au sein des conseils départementaux de l'habitat, la possibilité de conclure des accord départementaux et nationaux collectifs de location, la détermination de règles s'imposant à la conclusion des baux concernant les locaux à usage exclusivement professionnel et enfin des dispositions transitoires...

C. LES OPTIONS DE LA COMMISSION

Un exposé synthétique des options fondamentales retenues par la commission est nécessaire avant l'examen des articles :

- la commission, en dépit des réserves formulées ci-dessus, a choisi de conserver pour cadre de discussion et d'amendement la proposition de loi telle qu'elle a été adoptée par l'Assemblée Nationale. Ce choix est destiné à faciliter la discussion tout en conservant autant que faire se peut les éléments qui, en réalité, sont la reprise pure et simple de dispositions de la loi Méhaignerie : ainsi sont posées les bases permettant d'ébaucher une législation stable.

- la divergence fondamentale entre la proposition de loi et les propositions de la commission porte évidemment sur les articles 16 et 17 qui concernent, d'une part les modalités de fixation des loyers et, d'autre part la possibilité de fixer par décret le montant maximum de leur évolution. Considérant que l'obligation de motiver le congé pour des raisons précises confère au locataire un réel droit au maintien dans les lieux et à la reconduction du bail, la commission a estimé logique qu'en contrepartie le bailleur puisse proposer une réévaluation du loyer lors du renouvellement du bail dès lors que cette proposition obéit aux garanties suivantes : fourniture par le bailleur des éléments de référence constatés dans le voisinage pour des logements comparables ; en cas de désaccord éventuel du locataire, possibilité de saisine de la commission de conciliation puis du juge ; application par sixième annuel de la réévaluation lorsqu'elle est supérieure à 10 %.

Ce mécanisme étant destiné, dans la logique de la proposition, à s'appliquer à tout le territoire national, la commission a en conséquence supprimé l'article 17. En définitive, les dispositions transitoires de la loi Méhaignerie sont donc pérennisées en même temps qu'elles sont étendues d'une part à tout le territoire national et d'autre part à tous les cas de renouvellement des baux. La commission estime être ainsi parvenue à un équilibre entre la liberté du marché locatif lors de l'entrée dans les lieux et l'encadrement des réévaluations de loyers, de même qu'entre la stabilité garantie aux locataires et la juste rémunération des investisseurs.

- les autres modifications apportées à la proposition de loi sont de moindre importance et seront présentées dans le cadre de l'examen des articles. Elles concernent essentiellement la durée du bail (art. 9), le choix de l'indice de référence pour l'indexation des loyers (art. 16), les accords collectifs de location (art. 30) et le régime des locaux à usage exclusivement professionnel (art. 34 et 34 bis).

Sous le bénéfice de ces observations, la commission vous propose donc d'adopter la proposition de loi sous réserve de l'adoption des amendements qu'elle présentera.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier

Le droit au logement, droit fondamental

1. Cet article reprend en quasi intégralité mais avec une terminologie différente ("le droit au logement" remplaçant "le droit à l'habitat") les dispositions de l'article premier de la loi Quilliot.

L'élément indiquant que le droit au logement implique non seulement la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation mais également de la "localisation" de celui-ci a en effet disparu. Le rapporteur de la Commission des Lois de l'Assemblée nationale a estimé que "pour aussi légitime qu'elle soit, cette préoccupation ne paraît pas de nature à fonder des dispositions de droit positif et -tout en la gardant présente à l'esprit- il ne paraît pas nécessaire de la conserver dans le texte même de la loi".

2. Dans le cadre de l'application de la loi Quilliot, la Cour de Cassation a estimé que "le droit fondamental à l'habitat, affirmé par l'article premier de la loi du 22 juin 1982, ne concerne pas les résidences secondaires" (Civ. 3e - 29 novembre 1983 - Epouse Brie c. Lavallée- Semaine juridique 1984 - II - 20196) : il est le droit de jouir d'un logement, non pas de plusieurs.

3. La Cour a ainsi limité la portée de l'affirmation du caractère de "droit fondamental" du droit à l'habitat dont l'intérêt n'est autre que de contrebalancer le droit de propriété, droit à valeur constitutionnelle (Article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ; Article 544 du Code civil ; décision n° 81-132 DC du 16 janvier 1982 du Conseil Constitutionnel).

4. La commission a adopté cet article sous réserve d'une modification rédactionnelle et en le complétant par un alinéa disposant que le Gouvernement déposera chaque année sur le bureau des Assemblées, lors de la seconde session ordinaire, un rapport sur l'évolution des loyers, des aides publiques au logement, et de l'offre de logements à louer ainsi que sur l'évolution du secteur de la construction en fonction des types de financement utilisés.

Article 2

Champ d'application de la loi

Cet article reprend la rédaction de l'article premier de la loi Méhaignerie sous réserve d'une modification de pure coordination et de l'adjonction du dernier alinéa précisant que les logements entrant dans le cadre de la loi du 14 septembre 1948 ou appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ne seront pas soumis aux dispositions de la loi.

La commission a adopté cet article sans modification.

Article 3

Contenu du contrat de location

Cet article reprend la rédaction de l'article 3 de la loi Méhaignerie et le complète par l'introduction de deux alinéas nouveaux :

- l'un précise que lorsque la détermination du montant du loyer est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables, ces références sont jointes au contrat ;

- l'autre, résultant d'un amendement du groupe communiste, indique que "pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage". On observera que cette disposition risque de compliquer le mécanisme en fin de bail puisque l'état des lieux doit être effectué lors de la restitution des clés et que celle-ci ne coïncidera pas forcément avec "une période de chauffe"

permettant d'apprécier l'état des éléments de chauffage... La commission a donc adopté un amendement supprimant cette disposition nouvelle.

Article 4

Clauses réputées non écrites

Cet article reprend sans aucune modification le texte de l'article 4 de la loi Méhaignerie. La commission l'a adopté sans modification.

Article 5

Rémunération des intermédiaires

Cet article reproduit sans aucune modification l'article 5 de la loi Méhaignerie, à l'exception d'une coordination rédactionnelle (référence à l'article 2 du projet au lieu de l'article premier de la loi en raison de l'introduction d'un article premier nouveau concernant le droit au logement).

La commission a adopté cet article sans modification.

Article 6

Obligations du bailleur

Cet article reproduit littéralement l'article 6 de la loi Méhaignerie, à l'exception d'une modification rédactionnelle : à la fin de l'alinéa a) il est indiqué que les normes minimales de confort et d'habitabilité seront non pas celles "mentionnées à l'article 25" mais celles "définies par le décret prévu à l'article 25". L'article 25 de la loi Méhaignerie renvoyant à un décret le soin de fixer ces normes, le changement est donc purement rédactionnel.

La commission a adopté cet article sans modification.

Article 7

Obligations du locataire

Cet article reproduit l'article 7 de la loi Méhaignerie avec une seule modification introduite par un amendement du groupe communiste : les charges récupérables que le locataire est obligé de payer sont les charges récupérables "dûment justifiées". Considérant que l'article 22 de la proposition de loi précise que les charges récupérables "sont exigibles sur justification", la commission a adopté un amendement supprimant dans l'article 7 les mots "dûment justifiées".

Article 8

Cession du contrat de location et sous-location

Cet article reproduit l'article 8 de la loi Méhaignerie avec une seule modification introduite par un amendement du groupe communiste : il est indiqué que "le prix du loyer par mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal". L'accord écrit du bailleur étant nécessaire pour le contrat de sous-location, il est peu probable que le prix de la sous-location soit supérieur à celui de la location... La commission a donc adopté un amendement supprimant la précision introduite par l'Assemblée nationale.

Article 8 bis

Echange de logements

Cet article résulte d'un amendement proposé par les membres des groupes U.D.C., R.P.R. et U.D.F. de l'Assemblée nationale, auquel la Commission des Lois de l'Assemblée nationale et le Gouvernement se sont déclarés favorables. Il a pour objet de favoriser les mutations de logements pour raisons familiales en respectant des conditions strictement définies : logements

appartenant au même propriétaire, situés dans un même ensemble immobilier, et échange permettant d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse, d'au moins trois enfants. Lorsque ces conditions sont réunies et que la demande est formulée par les deux locataires, l'échange est de droit et se fait dans les conditions des baux en cours.

La commission a adopté cet article sans modification.

Article 9

Durée du contrat de location

Cet article ne reproduit pas sans aucun changement l'article 9 de la loi Méhaignerie : il en modifie au contraire de façon sensible le contenu en ce qui concerne la durée du bail :

1. La durée du contrat de location, "au moins égale à trois ans" d'après la loi Méhaignerie, serait désormais d'au moins six ans lorsque le bailleur est une personne morale et d'au moins trois ans lorsqu'il est une personne physique, une société civile entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ainsi que lorsque le logement est en indivision. Ce mécanisme correspond à celui résultant de l'effet combiné des articles 4 et 12 de la loi Quilliot.

2. La reconduction tacite du contrat est prévue de plein droit à défaut de congé donné dans les conditions de forme et de délai prévues par la loi. Elle se produit actuellement -ce qui semble plus logique- à défaut de congé ou de proposition de renouvellement donné dans les conditions requises.

3. Le renouvellement du contrat est possible "à défaut de congé ou de tacite reconduction". L'offre de renouvellement obéit aux mêmes conditions de forme et de délai que le congé, le loyer ne pouvant donner lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué (Article 16 alinéa C de la proposition de loi).

7

A cet article, la commission a adopté trois amendements ayant pour objet d'en revenir à la rédaction actuelle de l'article 9 de la loi Méhaignerie.

Article 10

**Reprise du local pour des raisons
professionnelles ou familiales**

Cet article reproduit sans aucun changement l'article 10 de la loi Méhaignerie, une coordination rédactionnelle étant toutefois opérée à la fin de l'article (renvoi au deuxième alinéa du d) de l'article 16 au lieu des deuxième à quatrième alinéas de l'article 15).

La commission a adopté cet article sans modification.

Article 11

Résiliation du contrat de location par le locataire

Cet article reproduit sans aucun changement l'article 11 de la loi Méhaignerie sous réserve d'une coordination (renvoi au cinquième alinéa de l'article 14 et non plus à l'article 14 dans sa totalité).

La commission a adopté cet article sans modification.

Article 12

Bénéficiaires des dispositions de l'article 10

Cet article reproduit sans aucun changement l'article 12 de la loi Méhaignerie. La commission, considérant que l'article 14 imposait désormais la motivation du congé en le fondant notamment sur la reprise pour habiter ou sur la vente, a estimé que les indivisaires ou associés visés à l'article 12 devaient pouvoir

bénéficiaire également des dispositions de l'article 14. Elle a adopté un amendement en ce sens.

Article 13

Bénéficiaires du contrat de location en cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire

Cet article n'apporte qu'une modification à l'article 13 de la loi Méhaignerie : il précise que les descendants doivent avoir vécu "depuis au moins un an avec le locataire" à la date de réalisation de l'événement pour pouvoir bénéficier du contrat. Leur situation devient ainsi identique à celle des ascendants, concubins notoires ou personnes à charge.

La commission a adopté cet article sans modification.

Article 14

Conditions d'exercice du congé

1. Le paragraphe I de cet article concerne l'obligation de motiver le congé qu'imposait la loi Quilliot et que maintient la loi Méhaignerie dans le cadre des dispositions transitoires. La justification du congé (reprise ou vente du logement ; motif légitime et sérieux) ainsi que les conditions de forme et de délai auxquelles il doit obéir sont identiques à celles mentionnées aux articles 22 et 14 de la loi Méhaignerie. La liste des bénéficiaires autorisés de la reprise intègre toutefois une modification puisqu'au bailleur lui-même, son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint sont ajoutés "son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé" ainsi que les ascendants et descendants du concubin répondant à une notoriété aussi stable.

Un amendement proposé par les membres du groupe communiste et adopté par l'Assemblée nationale est venu préciser (dernière phrase du troisième alinéa de cet article) que le délai de préavis "court à compter du premier jour du mois suivant la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier".

2. Le paragraphe II est consacré aux conséquences du congé pour vente du logement : il reproduit l'article 11 de la loi Quilliot auquel la loi Méhaignerie se réfère dans le cadre des dispositions transitoires (droit de préemption et droit de substitution au bénéfice du locataire) en lui intégrant toutefois une amélioration technique apportée par l'article 22 de la loi Méhaignerie : le locataire doit indiquer au bailleur l'adresse à laquelle la notification de l'acte de vente doit être effectuée ; à défaut, le locataire ne peut se prévaloir du droit de substitution.

La proposition de loi modifie ce mécanisme sur un point : elle précise que la notification de l'acte de vente doit être effectuée "à la diligence du notaire".

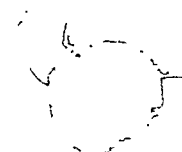
3. Le paragraphe III rétablit les dispositions de l'article 14 de la loi Quilliot protégeant le "locataire âgé de plus de 70 ans et ayant de faibles revenus, en subordonnant le congé à des conditions de relogement. Cette disposition, conservée par la loi Méhaignerie dans le cadre des dispositions transitoires, a été amendé par l'Assemblée nationale : elle n'est pas applicable, d'une part lorsque le bailleur est lui-même âgé de plus de soixante ans (texte actuel) et, d'autre part, lorsque ses ressources sont inférieures à une fois et demi le montant annuel du salaire minimum de croissance (texte nouveau).

La commission a adopté un seul amendement à cet article, précisant que le délai de préavis court à compter du jour de la réception de l'avis de congé et non pas du premier jour du mois suivant cette réception.

Article 15

Observatoire des loyers

Les articles 16 et 18 de la proposition de loi établissent pour certains locaux un mécanisme de fixation des loyers fondé sur la fourniture de références concernant les loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Pour assurer le fonctionnement de ce mécanisme, l'article 15 dispose que le ministre du logement pourra agréer "dans chaque département" des observatoires des loyers, l'agrément n'étant accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équitable



des bailleurs, des locataires et des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants.

La commission a adopté un amendement à cet article : il vise d'une part à ne pas enfermer le champ d'observation des loyers dans le cadre départemental et d'autre part à substituer à la notion d' "observatoires des loyers agréés" celle d' "associations agréées" qui lui paraît plus souple.

Article 16

Détermination des loyers

La modification essentielle apportée au droit en vigueur par la proposition de loi consiste à substituer au principe de la libre fixation des loyers par les parties (Article 15 de la loi Méhaignerie) un régime allant de la liberté à l'impossibilité de réévaluation selon les locaux considérés. Il s'agit d'un renversement de principes important, même si le mécanisme proposé conserve certains des éléments de la loi Méhaignerie dans ses dispositions transitoires :

1. La liberté de fixation des loyers s'applique à quatre catégories de locaux :

- les logements neufs ;
- les logements ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes définies par un décret ;
- les logements conformes à ces normes et faisant l'objet d'une première location ;
- les logements conformes à ces normes, qui sont vacants et ont fait l'objet depuis moins de six mois de travaux de remise à neuf d'un montant au moins égal à une année de loyer antérieur.

La logique de ces dispositions est claire : hormis le cas des logements neufs dont le loyer reste libre pour que l'investissement dans le secteur de l'immobilier locatif ne s'effondre pas, il s'agit de faire de la liberté de fixation du loyer la récompense de l'effort d'investissement du bailleur.

On observera cependant que cette liberté de fixation des loyer est fugace : dès lors que le logement aura fait l'objet d'une

location, le loyer ne pourra plus être réévalué lors du renouvellement du contrat que s'il est "manifestement sous-évalué" (paragraphe c) de ce même article 16).

De même, le loyer du logement conforme aux normes ne peut plus être réévalué, même s'il est vacant, après une première location sauf s'il a fait l'objet de travaux de remise à neuf d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur : il est improbable qu'une seule location appelle des travaux aussi importants..., ce qui signifie concrètement que ce logement passera de façon quasi-automatique sous le régime de la fixation du loyer par références au voisinage...

Le jeu combiné de ces dispositions risque donc d'avoir des effets pervers, le bailleur étant évidemment incité, par précaution et pour se prémunir contre l'impossibilité de réévaluation future, à fixer d'emblée les loyers les plus élevés possible. De même, le bailleur propriétaire d'un parc locatif aura évidemment tendance à compenser l'impossibilité de réévaluer les loyers des logements loués par un montant plus élevé des loyers des locaux neufs ou remis aux normes : les locataires en place bénéficieront aussi d'une rente de situation au détriment de ceux qui recherchent un logement locatif : personnes arrivant sur le marché du travail, travailleurs frappés par la mobilité professionnelle.

2. Le loyer est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables pour deux catégories de locaux : les logements vacants ou faisant l'objet d'une première location et n'entrant pas dans les cas visés ci-dessus.

Si le bailleur n'a pas fourni ces références ou les a fournies de façon erronée ou incomplète, le contrat n'en reste pas moins valable mais le locataire peut, dans un délai de deux mois à compter de sa conclusion, contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation. A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le loyer.

Ce mécanisme s'inspire de celui mis en place par la loi Méhaignerie dans le cadre de ses dispositions transitoires (Article 21) et pour les contrats en cours à la date de publication de la loi qui viendraient à faire l'objet d'une proposition de renouvellement. En revanche, il s'en distingue fondamentalement en ce que les loyers des locaux vacants, aujourd'hui libres, seront désormais encadrés par ce système. Un amendement adopté par l'Assemblée nationale sur proposition des membres du groupe socialiste a précisé que ce régime s'appliquerait "pendant une durée de cinq ans à compter de la date de

publication de la présente loi", un rapport gouvernemental devant permettre, avant l'expiration de ce délai, d'apprécier les conséquences du système.

Le texte de la proposition de loi innove toutefois en instituant au profit du locataire un délai de repentir non pas préalable à l'exécution du contrat comme dans le cas des lois relatives à la protection du consommateur, mais postérieur à son début d'exécution...

3. En cas de renouvellement du contrat, le loyer ne peut être réévalué "que s'il est manifestement sous-évalué".

• la notion de sous-évaluation manifeste ne fait l'objet d'aucune définition dans la proposition de loi : il est clair en effet, que dans la logique des mécanismes proposés, elle s'entend d'un loyer se situant nettement en dessous de celui fixé pour des logements comparables situés dans le voisinage. On observera toutefois que l'adverbe "manifestement" limite de façon sensible les possibilités de réévaluation du loyer dans les hypothèses où la sous-évaluation est constatable mais non manifeste : elle doit non seulement exister mais encore être évidente. Il est difficile d'apercevoir les raisons pour lesquelles un bailleur se trouvant dans cette situation ne pourrait pas demander, références à l'appui, une réévaluation du loyer...

• le mécanisme de proposition de réévaluation du loyer et ses conséquences sont pour le reste indentiques à ceux figurant à l'article 21 de la loi Méhaignerie, modifiée par l'article 3 de la loi n° 89-18 du 13 janvier 1989 portant diverses mesures d'ordre social (hausse par sixième annuel dès lors qu'elle est supérieure à 10 %) à ceci près qu'il n'est plus indiqué que la commission de conciliation "rend son avis dans un délai de deux mois".

• cette disposition -qui constitue l'un des éléments essentiels de la proposition de loi- risque en pratique de susciter un contentieux important et de dissuader des investisseurs potentiels, le loyer ne pouvant de toute évidence apparaître "manifestement sous-évalué" qu'à l'issue d'un délai durant lequel il aura été sous-évalué mais de façon non-manifeste...

• la proposition de loi précise enfin que lorsque le bailleur demande la réévaluation du loyer dans le cadre du renouvellement du bail, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat, principe figurant actuellement à l'article 22 de la loi Méhaignerie.

4. les deux derniers paragraphes de l'article 16 reprennent enfin des dispositions figurant actuellement dans l'article 15 de la loi Méhaignerie :

a) le paragraphe e) (majoration du loyer consécutive à la réalisation de travaux déterminés contractuellement) reprend sans aucune modification le deuxième alinéa de cet article 15 ;

b) le paragraphe d) (révision du loyer prévu par le contrat) reproduit les deux derniers alinéas de cet article avec une innovation curieuse : la limite à l'augmentation du loyer n'est plus celle résultant de la variation de l'indice du coût de la construction mais celle résultant du "taux d'inflation prévisionnel en glissement fixé dans le rapport économique et financier annexé au projet de loi de finances pour l'année considérée".

La plupart des baux se référant à l'heure actuelle à l'indice du coût de la construction, c'est en réalité une double limite qu'institue la proposition de loi : en toute hypothèse, l'évolution ne peut être supérieure à celle du taux prévisionnel d'inflation ; mais si l'évolution de l'indice du coût de la construction est inférieure à ce taux et figure comme taux d'indexation au contrat, c'est l'évolution de cet indice qui limitera l'évolution autorisée du loyer.

L'instauration de ce double cliquet soulève un problème particulier en raison du mode de calcul du taux prévisionnel d'inflation : comme son nom l'indique, il s'agit d'une prévision résultant de considérations très diverses telles que l'analyse de l'environnement international, les choix budgétaires, l'évolution des grands équilibres et même une certaine dose de volontarisme... Le rapport économique et financier annoncé au projet de loi de finances pour 1989 indique par exemple que "l'objectif est de limiter la hausse des prix à 2,2 % en glissement de décembre 1988 à décembre 1989". En définitive, ce taux prévisionnel est pour partie un indice déterminé de façon non objective et pour partie une méthode de réglementation de la hausse des loyers dont on notera au passage que le même rapport économique et financier pour 1989 indique que "reflétant mieux la modération du coût de l'indice de construction, elle se ralentirait sur la période de projection"...

La commission a adopté cinq amendements à cet article. Ils tendent respectivement à :

- une modification rédactionnelle au troisième alinéa du paragraphe a) ;

- restaurer le principe de la liberté de fixation des loyers de tous les logements vacants ;

- supprimer en conséquence le paragraphe b) de l'article ;

- permettre au bailleur de proposer à l'échéance du bail une réévaluation du loyer sans que celle-ci soit liée au caractère "manifestement sous-évalué" du loyer précédent, la proposition étant en revanche entourée de toutes les garanties nécessaires (éléments de référence ; possibilité de saisine de la commission de conciliation puis du juge ; application progressive de la réévaluation) ;

- substituer au taux d'inflation prévisionnel en glissement l'indice du coût de la construction.

Article 17

Fixation par décret du montant de l'évolution des loyers

Cet article est remarquable puisqu'il souligne le manque d'intérêt réel des autres dispositions de la loi.

L'article 17 autorise en effet le Gouvernement à fixer par décret en Conseil d'Etat, après simple avis de la Commission nationale de concertation, le montant maximum de l'évolution des loyers des locaux ne relevant pas du régime de la liberté des loyers, c'est-à-dire les locaux dont le loyer est fixé par référence à ceux pratiqués dans le voisinage ou susceptibles de faire l'objet d'une réévaluation. Cette procédure ne peut concerner que les "zones géographiques où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif".

Le décret enfin doit préciser "sa durée de validité qui ne peut excéder un an" et peut prévoir des adaptations particulières, notamment en cas de travaux réalisés par les bailleurs ou de loyers manifestement sous-évalués". Il peut donc à lui seul constituer la réglementation applicable aux loyers...

La commission a adopté un amendement de suppression de cet article.

Article 18

Fourniture des éléments de référence

Cet article reprend les dispositions du décret n° 89-98 du 15 février 1989 portant application des articles 21, 30 et 31 de la loi Méhaignerie, à l'exception de ses articles 5 et 6 qui précisaient les mentions et indications figurant dans les références. Il ajoute en revanche la phrase selon laquelle "un décret en Conseil d'Etat définit les éléments permettant de déterminer ce qu'est un logement comparable".

Il intègre donc dans la loi ces dispositions, le décret du 15 février 1989 ayant été déferé au Conseil d'Etat.

La commission a adopté à cet article un amendement dont l'objet est de renverser la proportion des références concernant les locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans (1/3 au lieu de 2/3). Cet amendement prend en compte de façon plus réaliste l'évolution du marché locatif, surtout là où le taux de rotation des locataires est élevé.

Article 19

Commissions départementales de conciliation

Cet article reproduit sans changement l'article 24 de la loi Méhaignerie à l'exception du dernier alinéa. Cet alinéa est en effet aujourd'hui inutile puisqu'il avait pour objet de maintenir les formations de conciliation des commissions départementales des rapports locatifs jusqu'à la mise en place des commissions départementales de conciliation créées par la loi Méhaignerie.

La commission l'a adopté sans modification.

Article 20

Remise d'une quittance ou d'un reçu

Cet article reproduit sans changement l'article 16 de la loi Méhaignerie.

La commission l'a adopté sans modification.

Article 21

Dépôt de garantie

Cet article reproduit sans changement l'article 17 de la loi Méhaignerie. La commission l'a adopté sans modification.

Article 22

Charges récupérables

Cet article reproduit intégralement l'article 18 de la loi Méhaignerie en lui apportant une seule modification : les demandes de provision ne pourront plus être justifiées soit par la communication des résultats antérieurs soit par le budget prévisionnel mais devront l'être par ces deux documents à la fois. La commission a adopté un amendement en revenant au système d'option actuel.

Article 23

**Suspension provisoire
des effets de la clause de résiliation de plein droit pour non
paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie**

Cet article reproduit l'article 19 de la loi Méhaignerie en lui apportant trois modifications :

- il n'est plus fait référence au défaut de paiement "des charges" mais "des charges dûment justifiées" ;

- le délai au terme duquel le commandement de payer demeuré infructueux produit effet passe de un à deux mois.

- l'indication que le juge doit être saisi par le locataire dans ce même délai "à peine de forclusion" est supprimée.

A cet article la commission a adopté trois amendements ayant pour objet d'en revenir au texte actuel de la loi Méhaignerie.

Article 24

Abrogation des chapitres premier à IV du titre premier de la loi Méhaignerie et dispositions transitoires

En conséquence des articles précédents, cet article abroge les trois premiers chapitres du titre premier de la loi Méhaignerie ainsi que le chapitre IV consacré aux dispositions transitoires.

Il contient lui-même des dispositions transitoires ainsi mises en oeuvre :

- les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi demeureront soumis jusqu'à leur terme aux dispositions qui leur sont actuellement applicables ;

- toutefois s'appliquent immédiatement les articles 9 (durée du bail), 14 (conditions d'exercice du congé), 16 (fixation des loyers) 17 (décret concernant les zones sensibles) et 18 (éléments de référence) ;

- les contrats conclus après le 24 décembre 1986 et pour lesquels le propriétaire a délivré congé ou formulé une proposition de renouvellement avant la date d'entrée en vigueur du présent article sont prorogés de six mois ; le propriétaire peut délivrer un nouveau congé dans les formes et conditions requises par la présente loi ou formuler une proposition de nouveau loyer mais dans les conditions prévues à l'article 16-c).

- les contrats arrivant à échéance après le 22 mai 1989 et pour lesquels le propriétaire a formulé, avant la promulgation de la présente loi, une proposition de nouveau loyer pourront faire l'objet

d'une nouvelle proposition de loyer dans les conditions prévues à l'article 16-c).

La commission a adopté cet article sans modification.

Article 25

Sortie des locaux vacants du régime de la loi de 1948

Cet article reprend les dispositions de l'article 25 de la loi Méhaignerie en l'assortissant d'une modification importante : la sortie n'est possible que si les locaux répondent aux critères de confort et d'habitabilité fixés par décret. Dans le régime actuel, la sortie s'exerce de plein droit pour les locaux vacants mais le nouveau locataire peut demander leur mise aux normes.

Considérant qu'il convient de favoriser la sortie des locaux vacants du régime de la loi de 1948, la commission a adopté un amendement rétablissant le mécanisme instauré par la loi Méhaignerie.

Article 26

Contrat de location des locaux classés en sous-catégorie II. B ou II. C établi en application des articles 25 et 28 à 33 de la loi Méhaignerie

Cet article reproduit l'article 31 de la loi Méhaignerie qui définit les modalités d'établissement de ce contrat en l'assortissant de la modification suivante : dans le système actuel le défaut de réponse du locataire dans le délai de deux mois à compter de la réception de la proposition du bailleur a pour effet de réputer le contrat conclu aux conditions proposées.

Désormais le défaut de réponse produira le même effet que le désaccord constaté : l'une ou l'autre des parties pourra saisir la Commission départementale de conciliation.

Cette innovation n'est pas heureuse pour les raisons suivantes :

- en pratique seul le bailleur sera contraint de saisir la Commission et l'incurie du locataire sera ainsi récompensée ;

- il est certes prévu que si à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la réception de la proposition, le juge n'a pas été saisi, le locataire ou occupant de bonne foi est déclaré avoir renoncé à la conclusion d'un contrat de location et "déchu de tout titre d'occupation des locaux à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de cette renonciation". La Commission n'ayant à observer aucun délai pour statuer, et dans le cas de silence du locataire, le bailleur devra donc saisir la Commission puis éventuellement par précaution le juge avant le délai d'expiration de six mois, ce qui permettra au locataire ne s'étant pas manifesté de rester douze mois à compter de la réception de la proposition du bailleur dans les lieux...

La commission a adopté un amendement de suppression de cet article, c'est-à-dire ayant pour objet de maintenir le système en vigueur.

Article 27

Régime applicable aux locaux faisant l'objet d'un contrat conclu en application de l'article 31 de la loi Méhaignerie à l'expiration de ce contrat

L'article 27 reproduit l'article 33 de la loi Méhaignerie en y ajoutant, pour les locaux à usage exclusivement professionnel, la référence à l'article 57 A introduit dans cette loi par l'article 33 de la présente proposition.

Cette reproduction s'accompagne bien sûr d'un changement de fond implicite, les dispositions visées applicables à ces locaux n'étant plus celles de la loi Méhaignerie mais celles de la présente proposition de loi.

La commission a adopté cet article sans modification.

Article 28

Conclusion des contrats à l'expiration des baux des articles 3 bis, 3 quater, 3 quinquies, 3 sexes et 3 septies

L'article 27 reproduit le dernier alinéa de l'article 34 de la loi Méhaignerie en y ajoutant, pour les locaux à usage exclusivement professionnel, la référence à l'article 57 A introduit dans cette loi par l'article 33 de la présente proposition.

La commission a adopté cet article sans modification.

Article 29

Commissions départementales des rapports locatifs

Cet article insère dans la loi Méhaignerie un article nouveau 41 bis créant au sein de chaque conseil départemental de l'habitat une commission spécialisée des rapports locatifs.

On observera que cet article de la proposition de loi est inutile, l'article L. 364-1 du Code de la construction et de l'habitation disposant que "la composition, les modalités de fonctionnement et la nature des différentes fonctions du conseil départemental de l'habitat... sont fixées par décret en Conseil d'Etat". La commission l'a toutefois adopté sans modification dans la mesure où il permet le fonctionnement des accords collectifs de location prévus à l'article suivant.

Article 30

Accords collectifs de location

Cet article réintroduit la possibilité de conclure au plan départemental comme au plan national des accords collectifs de location. A cette fin il insère dans la loi Méhaignerie un article 41 ter dont les dispositions sont directement inspirées des articles 37 et 47 de la loi Quillès :

• les accords doivent être conclus au sein d'un même secteur locatif, les secteurs étant les suivants :

- logements appartenant ou gérés par les organismes d'H.L.M. ;

- logements appartenant aux S.E.M., aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la C.D.C., aux collectivités publiques, aux sociétés filiales d'un organisme collecteur du 1% patronal, et aux filiales de ces organismes ;

- logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux sociétés immobilières conventionnées, aux S.I.I., aux établissements de crédit, et aux filiales de ces organismes ;

- logements appartenant aux autres catégories de bailleurs ;

• les accords s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations ;

• ils portent notamment sur les suppléments de loyers pour les organismes d'habitation à loyer modéré, 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."

• les accords conclus au sein de la Commission nationale de concertation peuvent enfin être rendus obligatoires par un décret qui peut d'ailleurs "en distraire certaines clauses"... Ce dernier alinéa de l'article 30 de la proposition de loi reproduit intégralement l'article 47 de la loi Quilliot, à ceci près que le décret serait désormais un décret simple et non plus un décret "en Conseil d'Etat".

La commission a adopté deux amendements à cet article :

- l'un supprime la référence au quatrième collège, aucun accord n'ayant pu être conclu dans ce secteur ;

- l'autre supprime la possibilité de rendre l'accord obligatoire par décret, le décret pouvant "distraire certaines clauses" de cet accord.

Article 31

Accords collectifs locaux

Cet article harmonise la liste des bailleurs pouvant conclure des accords locaux (Article 42 loi Méhaignerie) avec celle figurant à l'article précédent et prévoit que ces accords peuvent notamment porter sur les suppléments de loyers pour les organismes d'H.L.M..

La commission a adopté cet article sans modification.

Article 32

Accords collectifs locaux pour les bailleurs autres que ceux mentionnés à l'article 42 de la loi Méhaignerie

Cet article prévoyait que les bailleurs autres que ceux mentionnés à l'article 42 de la loi Méhaignerie, c'est-à-dire désormais autres que ceux mentionnés à l'article 30 de la proposition de loi, peuvent également conclure des accords locaux de location avec une ou plusieurs associations de locataires.

L'article 30 de la proposition faisant désormais référence également aux "autres catégories de bailleurs", l'article 32 de la proposition de loi n'a plus d'intérêt. Il a donc été supprimé.

La commission a maintenu cette suppression.

Articles 33, 34 et 34 bis

Locaux à usage professionnel

Ces trois articles modifient de façon sensible le régime de location des locaux à usage exclusivement professionnel en les soumettant à une réglementation d'ailleurs embryonnaire et en supprimant le régime dérogatoire destiné à permettre aux professions libérales d'exercer leur activité dans des conditions satisfaisantes.

1. L'article 33 insère dans la loi Méhaignerie un article 57 A nouveau posant les règles suivantes :

- le contrat doit être établi par écrit et pour une durée d'au moins six ans ;

- la reconduction tacite est érigée en principe ;

- chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat en respectant un délai de préavis de six mois ;

- le locataire peut à tout moment notifier au bailleur son intention de quitter les locaux à l'issue d'un préavis de même durée ;

2. L'article 34 poursuit un double objectif :

- il abroge l'article 57 de la loi Méhaignerie assouplissant les interdictions de changement d'usage édictées par l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation. En pratique, l'article 57 de la loi Méhaignerie a libéré de toute réglementation les transformations de logements en locaux professionnels dès lors qu'il s'agit de sociétés civiles professionnelles et de professionnels libéraux visés à l'article premier de la loi du 29 novembre 1966 relative aux sociétés civiles professionnelles exerçant en commun leur activité sous quelque forme que ce soit.

- le deuxième alinéa de l'article 34 permet un recensement des locaux ayant été autorisés à abriter une activité professionnelle : il prévoit en effet que les bénéficiaires des dispositions de l'article 57 de la loi Méhaignerie sont réputés, à la date de publication de la présente loi, titulaires à titre personnel, pour le local en cause, d'une autorisation d'usage professionnel, à la condition d'en faire la déclaration à la Préfecture du lieu du local dans un délai de trois mois à compter de la même date.

3. L'article 34 bis, inséré dans la proposition de loi à l'initiative du Gouvernement, modifie profondément l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

- il abroge (paragraphe II) les sixième à huitième alinéas de cet article, c'est à dire notamment les deux alinéas introduits par l'article 58 de la loi Méhaignerie (dérogations et autorisations

accordées à titre personnel ; possibilité de transformation par équivalence) ;

•il reprend (paragraphe I) le principe du caractère personnel de l'autorisation et le principe selon lequel l'autorisation "cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire dans ce local".

•il supprime donc, au terme de cette opération de transfert, le sixième alinéa actuel qui dispose que "le représentant de l'Etat dans le département peut autoriser l'exercice, sous certaines conditions, dans une partie d'un local d'habitation, d'une profession qui ne puisse à aucun moment revêtir un caractère commercial si ce local constitue en même temps la résidence du demandeur". Mais il le reprend au dernier alinéa du paragraphe III en l'assortissant des modifications suivantes : ce système n'est plus applicable à Paris ; le régime de l'autorisation préalable est remplacé par celui de la déclaration préalable.

•il renforce à Paris (paragraphe III), pour les locaux de plus de 40 m², le régime de la compensation qui ne pourra prendre la forme que d'une reconstitution d'une surface habitable au moins équivalente à celle transformée et située dans le même arrondissement ou dans un arrondissement limitrophe.

•les deux derniers paragraphes renforcent sensiblement les sanctions de l'irrespect de ces dispositions : les amendes maximum encourues passent de 150 000 à 5 millions de francs ; la décision est exécutoire par provision ; faute d'exécution dans le délai imparti, l'administration pourra, comme elle le peut déjà aujourd'hui, "procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires" et -élément nouveau- l'amende pourra être portée au double du maximum, soit dix millions de francs.

4. La commission a adopté sans modification l'article 33 et a supprimé les articles 34 et 34 bis, considérant qu'ils interdisaient en fait aux professions concernées d'exercer dans des conditions satisfaisantes leurs activités.

Article 35

Renvoi à un décret en Conseil d'Etat pour la rédaction définitive des dispositions maintenues de la loi Méhaignerie

La technique législative retenue pour changer ou modifier la loi Méhaignerie par le biais de la présente proposition de loi présente de tels risques d'erreur ou de confusion que l'article 35 confie au pouvoir réglementaire la mission de rédiger la version exacte des dispositions maintenues de la loi Méhaignerie.

Nul n'étant censé ignorer la loi et celle-ci devant donc acquérir sa rédaction définitive dans un délai aussi court que possible à compter de la promulgation, le dernier alinéa de l'article 35 prévoit que "dans les six mois de la publication de la présente loi, un décret en Conseil d'Etat procédera à la publication de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée dans le texte résultant de la présente loi. Ce décret, pris après avis de la commission supérieure chargée d'étudier la codification et la simplification des textes législatifs et réglementaires, ne pourra apporter à cette loi que les modifications rendues strictement et évidemment nécessaires par l'intervention de la présente loi".

La commission a supprimé cet article, estimant qu'il appartiendrait au Gouvernement, à la fin du processus législatif, de présenter un amendement effectuant les coordinations nécessaires.

Article 36

Dépenses du personnel chargé de l'entretien des parties communes et de l'élimination des rejets

L'article L. 442.3 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que dans les immeubles appartenant aux bailleurs sociaux les charges récupérables sont exigibles notamment en contrepartie "des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée". Le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 portant application de ce texte, qui fixe la liste limitative de ces charges dans le secteur locatif social, ne prévoit pas les dépenses du personnel chargé de l'entretien des parties communes et de l'élimination des rejets.

Ce décret a été modifié par le décret n° 86-1316 du 26 décembre 1986 permettant la récupération de ces charges à partir du premier janvier 1987.

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du premier juillet 1988, a annulé le décret de 1982 en tant qu'il ne faisait pas figurer dans la liste des charges récupérables, ces dépenses de personnel. Il a considéré en effet que ces dépenses étaient au nombre des charges citées par la loi comme une contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée.

Le présent article, introduit dans la proposition de loi à l'initiative du Gouvernement, vise à préserver les intérêts des locataires qui risqueraient de se trouver exposés à des demandes de paiement des charges correspondantes pour la période concernée ainsi qu'à préserver les intérêts de l'Etat dans le cadre d'actions en réparation.

La commission a adopté cet article sans modification.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur

Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière

**TITRE PREMIER
DES RAPPORTS ENTRE
BAILLEURS ET LOCATAIRES**

**CHAPITRE PREMIER
DISPOSITIONS GENERALES**

Texte adopté par l'Assemblée nationale

**TITRE PREMIER
DES RAPPORTS ENTRE
BAILLEURS ET LOCATAIRES**

**CHAPITRE PREMIER
DISPOSITIONS GENERALES**

Article premier

Le droit au logement est un droit fondamental qui s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.

L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.

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

Propositions de la commission

**TITRE PREMIER
DES RAPPORTS ENTRE
BAILLEURS ET LOCATAIRES**

**CHAPITRE PREMIER
DISPOSITIONS GENERALES**

Article premier

Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce ...
... régissent.

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Texte en vigueur

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

Article premier

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Sous réserve des dispositions du chapitre VIII ci-après, elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locaux meublés, ni aux logements-foyers, ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations à caractère saisonnier.

Art. 2.

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Sous réserve des dispositions du chapitre VIII et titre premier de la loi n° 86-129 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locaux meublés, ni aux logements-foyers, ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations à caractère saisonnier.

Art. 2.

Sans modification

Le Gouvernement dépose chaque année sur le bureau des Assemblées, lors de la seconde session ordinaire, un rapport sur l'évolution des loyers, des aides publiques au logement, et de l'offre de logements à louer ainsi que sur l'évolution du secteur de la construction en fonction des types de financement utilisés.

Texte en vigueur

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

Art. 2.

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

Les dispositions de la présente loi ne sont applicables ni, sous réserve des articles 25 à 28, aux contrats de location des locaux visés au chapitre V du titre premier de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, ni aux contrats de location des logements visés au chapitre VI du titre premier de la même loi.

Art. 3.

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.

Art. 3.

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.

Art. 3.

Alinéa sans modification

- sans modification

- sans modification

- sans modification

- sans modification

- sans modification

Texte en vigueur

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.

Texte adopté par l'Assemblée nationale

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.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Lorsque la détermination du montant du loyer est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions prévues à l'article 18, ces références sont jointes au contrat ainsi que les termes dudit article.

Propositions de la commission

Alinéa sans modification

Alinéa supprimé

Alinéa sans modification

Texte en vigueur

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. 4.

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 ;

Texte adopté par l'Assemblée nationale

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. 4.

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 ;

Propositions de la commission

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Art. 4.

Sans modification

Texte en vigueur

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 confessionnelle.

Texte adopté par l'Assemblée nationale

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 confessionnelle.

Propositions de la commission

Texte en vigueur	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la commission
Art. 5.	Art. 5.	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 tel que défini à l'article premier est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire.	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 2 est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire.	Sans modification
Art. 6.	Art. 6.	Art. 6.
Le bailleur est obligé :	Le bailleur est obligé :	Sans modification
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 ;	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 définies par le décret prévu à l'article 25 ;	

Texte en vigueur

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

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 ;

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 ;

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.

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.

Art. 7.

Art. 7.

Le locataire est obligé :

Le locataire est obligé :

Alinéa sans modification

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 ;

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

a) de...
...récupérables aux termes...

...demande ;

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

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

b) sans modification

Texte en vigueur

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 immé-

Texte adopté par l'Assemblée nationale

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 immé-

Propositions de la commission

c) sans modification

d) sans modification

e) sans modification

f) sans modification

Texte en vigueur	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la commission
<p>diatè des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;</p>	<p>diatè des lieux en l'état lorsque transformations mettent en p le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;</p>	g) sans modification
<p>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.</p>	<p>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.</p>	Alinéa sans modification
<p>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.</p>	<p>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.</p>	Art. 8.
Art. 8.	Art. 8.	Le locataire...
<p>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.</p>	<p>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. <i>Le prix du loyer par mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.</i></p>	...du loyer.
<p>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.</p>	<p>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.</p>	Alinéa sans modification
<p>Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location.</p>	<p>Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location.</p>	Alinéa sans modification

Texte en vigueur

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

Art. 8 bis (nouveau)

Art. 8 bis

Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

Sans modification

L'échange se fait alors, pour les deux locataires, dans les conditions des baux en cours.

CHAPITRE II

DE LA DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

CHAPITRE II

DE LA DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

CHAPITRE II

DE LA DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

Art. 9.

Art. 9.

Art. 9.

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

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans *pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 12 et à six ans pour les bailleurs personnes morales.*

Le contrat...
...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.

Texte en vigueur .	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la commission
<p>A défaut d'accord entre les parties dans le délai prévu à l'alinéa précédent, la proposition de renouvellement vaut congé.</p>	<p>A défaut de congé 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 au moins égale à celles définies au premier alinéa.</p>	<p>A défaut...</p>
<p>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.</p>	<p>A défaut de congé ou de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme est renouvelé pour une durée au moins égale à celles définies au premier alinéa. L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues, pour le congé, à l'article 14. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues au c) de l'article 16 .</p>	<p>...reconduit tacitement pour une durée <i>de trois ans</i>.</p> <p>A défaut...</p> <p>...au moins égale à <i>trois ans</i>. L'offre...</p> <p>...l'article 16 .</p>
<p>Art. 10.</p>	<p>Art. 10.</p>	<p>Art. 10.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Sans modification</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>	

Texte en vigueur

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

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.

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 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.

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.

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 au deuxième alinéa du d) de l'article 16.

Art. 11.

Art. 11.

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.

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

Sans modification

Texte en vigueur	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la commission
<p>Art. 12.</p>	<p>Art. 12.</p>	<p>Art. 12.</p>
<p>Les dispositions de l'article 10 peuvent être invoquées :</p>	<p>Les dispositions de l'article 10 peuvent être invoquées :</p>	<p>Les dispositions de l'article 10 et de l'article 14 peuvent être invoquées :</p>
<p>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 ;</p>	<p>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 ;</p>	<p>a) sans modification</p>
<p>b) lorsque le logement est en indivision, par tout membre de l'indivision.</p>	<p>b) lorsque le logement est en indivision, par tout membre de l'indivision.</p>	<p>b) sans modification</p>
<p>Art. 13.</p>	<p>Art. 13.</p>	<p>Art. 13.</p>
<p>En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :</p>	<p>En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :</p>	<p>Sans modification</p>
<p>- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;</p>	<p>- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;</p>	
<p>- au profit des descendants qui vivaient avec lui à la date de l'abandon du domicile ;</p>	<p>- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;</p>	
<p>- 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.</p>	<p>- 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.</p>	
<p>Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :</p>	<p>Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :</p>	
<p>- sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du code civil, au conjoint survivant ;</p>	<p>- sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du code civil, au conjoint survivant ;</p>	

Texte en vigueur

— .
— 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.

Texte adopté par l'Assemblée nationale

—
— aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an 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.

I — Sous réserve des dispositions du paragraphe III ci-après, le bailleur peut donner congé six mois au moins avant le terme du contrat.

Propositions de la commission

Art. 14.

I — Alinéa sans modification

Texte en vigueur

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

—

—

—

Ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par 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, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire.

Alinéa sans modification

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.

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. Ce délai court à compter du premier jour du mois suivant la réception de la lettre recommandée ou la signification de l'acte d'huissier.

Le délai...

...compter du jour *de la réception* de la lettre recommandée ou la signification de l'acte d'huissier.

Texte en vigueur	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la commission
<p>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 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.</p>	<p>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 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.</p>	Alinéa sans modification
<p>A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.</p>	<p>A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.</p>	Alinéa sans modification
<p>Ces dispositions s'appliquent à la proposition de renouvellement mentionnée à l'article 9.</p>		
<p>Loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs <i>(Articles abrogés, sauf à titre transitoire, par la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 - article 22)</i></p>		
Art. 11.		
<p>À peine de nullité, le congé notifié en application de l'article 10 doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire ; l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis prévu à l'article 17.</p>	<p>II. - Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.</p>	II. - Sans modification

Texte en vigueur

—

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

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

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

Texte adopté par l'Assemblée nationale

—

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

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de ~~deux~~ mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Lorsque le bien a été vendu à un tiers, à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que ceux prévus dans l'offre de vente, le locataire qui n'avait pas accepté cette offre a la faculté de se substituer à l'acquéreur pendant le délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente. Le locataire indique au bailleur l'adresse à laquelle cette notification doit être effectuée à la diligence du notaire; à défaut, le locataire ne peut se prévaloir de ce droit de substitution.

Propositions de la commission

Texte en vigueur

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant le délai prévu à l'article 9, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article premier de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953.

Art. 14.

Le droit de résiliation et le droit de non-renouvellement du contrat de location, prévus aux articles 9 et 10 de la présente loi, ne peuvent être exercés à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités ne lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 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.

Texte adopté par l'Assemblée nationale

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article premier de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953.

III. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans à la date de la notification du congé ou si ses ressources sont inférieures à une fois et demi le montant annuel du salaire minimum de croissance.

Propositions de la commission

III. - Sans modification

Texte en vigueur

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

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

Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée

CHAPITRE III
DU LOYER ET DES CHARGES

Texte adopté par l'Assemblée nationale

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

CHAPITRE III
DU LOYER ET DES CHARGES

Art. 15.

Les données statistiques nécessaires à la détermination des références mentionnées aux articles 16 et 18 peuvent être recueillies et diffusées pour chaque département, par des observatoires des loyers agréés à cette fin par le ministre chargé du logement.

L'agrément mentionné à l'alinéa précédent n'est accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, la représentation équitable des bailleurs, des locataires, des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants.

Propositions de la commission

CHAPITRE III
DU LOYER ET DES CHARGES

Art. 15.

Les ...

...et diffusées par des associations agréées à cette fin par le ministre chargé du logement.

Alinéa sans modification

Texte en vigueur

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

Art. 16.

a) Le loyer :

- des logements neufs,
- des logements ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25,

- des logements conformes aux normes définies par ledit décret, faisant l'objet d'une première location ou, s'ils sont vacants, ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux de remise à neuf, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur,

est fixé librement entre les parties.

b) Pendant une durée de cinq ans à compter de la date de publication de la présente loi, le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au a) ci-dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 18.

Avant l'expiration du délai mentionné à l'alinéa ci-dessus, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport d'exécution permettant d'établir la comparaison entre l'évolution des loyers des logements vacants selon qu'ils relèvent du a) ou du b) du présent article.

Art. 16.

a) sans modification

- sans modification

- des logements...

...de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée,

- des logements vacants,

Alinéa sans modification

b) supprimé

Texte en vigueur

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 18, le locataire dispose, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le loyer.

c) Lors du renouvellement du contrat, *le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.*

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme 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 pour les logements comparables dans les conditions définies à l'article 18.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du c) du présent article, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

c) lors du renouvellement du contrat, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme 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 pour les logements comparables dans les conditions définies à l'article 18.

Alinéa supprimé (cf supra)

Alinéa sans modification

Texte en vigueur

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas du présent article et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

Alinéa sans modification

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 de conciliation.

Alinéa sans modification

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 du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 9, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

Alinéa sans modification

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Alinéa sans modification

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 %.

Alinéa sans modification

La révision éventuelle résultant du d) ci-dessous s'applique à chaque valeur ainsi définie.

Alinéa sans modification

Texte en vigueur

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

d) 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.

d) Alinéa sans modification

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder le taux d'inflation prévisionnel en glissement fixé dans le rapport économique et financier annexé au projet de loi de finances pour l'année considérée.

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.*

e) 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.

e) Sans modification

Art. 17.

Art. 17.

Dans les zones géographiques où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la commission nationale de concertation, peut fixer le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants définis au b) de l'article 16 et des contrats renouvelés définis au c) du même article.

Supprimé

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.

Texte en vigueur

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

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.

Ce décret précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an et peut prévoir des adaptations particulières, notamment en cas de travaux réalisés par les bailleurs ou de loyers manifestement sous-évalués.

Texte en vigueur

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

Art. 18.

Art. 18.

Pour l'application de l'article 16, les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments permettant de déterminer ce qu'est un logement comparable.

Les loyers servant de références ...

... un logement comparable.

Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois. Toutefois, il est de six dans les zones géographiques où existe un observatoire des loyers agréé en application de l'article 15.

Le nombre...

...existe *une association agréée* en application de l'article 15.

Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour les deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.

Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour *un tiers*, ...

...trois ans.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

.....

Texte en vigueur

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 III

DU LOYER ET DES CHARGES

.....

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Art. 19.

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 de l'article 16 de la présente loi et des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée. 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.

Propositions de la commission

Art. 19.

Sans modification

Texte en vigueur

Art. 16.

Le bailleur est tenu de remettre au locataire qui en fait la demande une quittance gratuitement. Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges.

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, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Art. 20.

Le bailleur est tenu de remettre au locataire qui en fait la demande une quittance gratuitement. Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges.

Art. 21.

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, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Propositions de la commission

Art. 20.

Sans modification

Art. 21.

Sans modification

Texte en vigueur	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la commission
<p>Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéficiaire du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.</p>	<p>Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéficiaire du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.</p>	
<p>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.</p>	<p>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.</p>	
Art. 18.	Art. 22.	Art. 22.
<p>Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :</p>	<p>Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :</p>	Alinéa sans modification
<p>1° des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;</p>	<p>1° des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;</p>	1° sans modification
<p>2° des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;</p>	<p>2° des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;</p>	2° sans modification
<p>3° du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.</p>	<p>3° du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.</p>	3° sans modification
<p>La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.</p>	<p>La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.</p>	Alinéa sans modification

Texte en vigueur	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la commission
<p>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.</p>	<p>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 par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation, et par le budget prévisionnel.</p>	Les charges...
<p>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.</p>	<p>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.</p>	Alinéa sans modification
Art. 19.	Art. 23.	Art. 23.
<p>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.</p>	<p>Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges <i>dûment justifiées</i> aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.</p>	Toute ...
<p>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.</p>	<p>Le juge, statuant en la forme des référés, saisi par le locataire 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.</p>	...ou des charges aux termes...
		...que <i>un</i> mois après un commandement de payer demeuré infructueux.
		Le juge, statuant en la forme des référés, saisi par le locataire à <i>peine de forclusion</i> , avant l'expiration ...
		...civil.

Texte en vigueur

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.

(Chapitres I, II et III : cf. supra)

**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 s'appliquent à ces contrats dès la publication de la présente loi.

Texte adopté par l'Assemblée nationale

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.

Art. 24.

I. - Les chapitres premier à IV du titre premier de la loi n° 86-1290 du 26 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière sont abrogés.

II. - Jusqu'à leur terme, les contrats de location en cours à la date de la publication de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, les dispositions des articles 9, 14, 16, 17 et 18 s'appliquent à ces contrats dès la publication de la présente loi.

Propositions de la commission

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Art. 24.

Sans modification

Texte en vigueur

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

A compter de la date d'effet de leur renouvellement ou de leur reconduction tacite, ces contrats 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 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.

Les contrats conclus postérieurement au 24 décembre 1986 et pour lesquels le propriétaire a délivré congé ou formulé une pro-

position de renouvellement en application de l'article 9 abrogé de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, avant la date d'entrée en vigueur du présent article, sont prorogés de six mois et le congé ou la proposition sont nuls et sans effet. Le propriétaire peut délivrer un nouveau congé dans les formes et conditions prévues à l'article 14 de la présente loi ou formuler une proposition de nouveau loyer conformément au c) de l'article 16 de la présente loi.

III (nouveau).- Pour les contrats arrivant à échéance après le 22 mai 1989, pour lesquels le propriétaire a formulé, avant la promulgation de la présente loi, une proposition de

nouveau loyer en application de l'article 21 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, le locataire dispose d'un délai d'un mois à compter de ladite promulgation pour demander au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, de formuler à nouveau une proposition de loyer ; dans ce cas, le bailleur peut présenter, dans un délai d'un mois à compter de la demande du locataire et dans les mêmes formes, une nouvelle proposition, faute de quoi le contrat initial est reconduit, à compter de sa date normale d'échéance, pour la durée prévue à l'article 9.

Texte en vigueur

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

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.

Les dispositions du c) de l'article 16 sont applicables à ladite proposition, sous les réserves suivantes : le délai de préavis qui est fixé pour la formulation de la proposition n'est pas applicable ; la commission départementale de conciliation peut être saisie deux mois après la proposition du bailleur, le juge doit être saisi au plus tard deux mois après la saisine de la commission ; le nouveau loyer, fixé à la suite de cette seconde proposition, prend effet à la date normale d'échéance du contrat. Jusqu'à la fixation de ce loyer, il n'est pas porté atteinte à la validité du loyer éventuellement fixé en application de l'article 21.

Cette notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent article et mentionne le montant du loyer proposé, ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer. Les éléments constitutifs de ces références sont fixés par décret, après avis de la commission nationale de concertation.

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.

Texte en vigueur

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. Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel dès lors qu'elle est supérieure à 10 %. Dans ce cas, si le contrat est renouvelé pour une période inférieure à six ans, le bailleur, à l'issue de ce contrat, peut faire application du présent article afin de fixer la hausse applicable au renouvellement de ce même contrat.

Ces dispositions s'imposent à tous les contrats arrivant à échéance, ou arrivés à échéance et non encore renouvelés, après publication du présent article.

Le Gouvernement déposera, dès février 1989, sur le bureau des Assemblées un rapport d'information sur l'évolution des loyers eu égard à l'application du présent article.

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

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

Texte en vigueur

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.

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.

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

Texte en vigueur

—

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.

CHAPITRE V

MODIFICATIONS DE LA LOI N° 48-1360 DU 1ER SEPTEMBRE 1948 PORTANT MODIFICATION ET CODIFICATION DE LA LEGISLATION RELATIVE AUX RAPPORTS DES BAILLEURS ET LOCATAIRES OU OCCUPANTS DE LOCAUX D'HABITATION OU A USAGE PROFESSIONNEL ET INSTITUANT DES ALLOCATIONS DE LOGEMENT.

Texte adopté par l'Assemblée nationale

—

TITRE II

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 25.

L'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est ainsi rédigé :

Propositions de la commission

—

TITRE II

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 25.

La première phrase de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est remplacée par les dispositions suivantes :

Texte en vigueur

Art. 25.

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 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.

Texte adopté par l'Assemblée nationale

"Art. 25. — Les locaux vacants à compter du 23 décembre 1986 et satisfaisant aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la commission nationale de concertation ne sont pas 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 titre premier de la loi n° du à l'exception des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par l'article 57 A et par les dispositions du code civil.

"Si les locaux loués depuis le 23 décembre 1986 ne satisfont pas aux normes précitées, le 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.

"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 fixé par le bailleur ou proposé par le locataire.

Propositions de la commission

"Les locaux vacants à compter du 24 décembre 1986 ne sont pas soumis ...

... du code civil.

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Texte en vigueur	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la commission
<p>Les normes prévues au présent article sont fixées par décret.</p>	<p>"A défaut de mise aux normes effectuée dans les conditions précitées, le loyer des locaux soumis au présent article est fixé conformément au b) de l'article 16 de la loi n° du .</p>	<p><i>Alinéa supprimé</i></p>
<p>Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux classés en catégorie IV.</p>	<p>"Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux classés en catégorie IV."</p>	<p><i>Alinéa supprimé</i></p>
<p>Les dispositions du présent article doivent figurer au contrat de location, à peine de nullité dudit contrat.</p>		
<p>Art. 31.</p>		
<p>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.</p>		
<p>Le bailleur notifie, à peine de nullité de la proposition de contrat, la liste des références ayant servi à déterminer le prix proposé. Les éléments constitutifs de ces références sont fixés par décret, après avis de la Commission nationale de concertation.</p>		
<p>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.</p>		

Texte en vigueur

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

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Art. 26.

L'article 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est ainsi modifié :

- Le sixième alinéa est abrogé.

- La première phrase du septième alinéa est ainsi rédigée :

"En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire, l'une ou l'autre partie peut saisir la commission prévue à l'article 19 dans les trois mois qui suivent la réception de la proposition du contrat de location faite par le bailleur".

Propositions de la commission

Art. 26.

Supprimé

Texte en vigueur

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.

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

Texte en vigueur

—

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.

Texte adopté par l'Assemblée nationale

—

Art. 27.

L'article 33 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est ainsi rédigé :

"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 titre premier de la loi n° du et les locaux à usage exclusivement professionnel aux dispositions de l'article 57 A et aux dispositions du code civil."

Propositions de la commission

—

Art. 27.

Sans modification

Texte en vigueur	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la commission
<p>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.</p>	<p>Art. 28.</p> <p>Le dernier alinéa de l'article 34 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est ainsi rédigé :</p> <p>"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 de l'article 57 A et des dispositions du code civil."</p>	<p>Art. 28.</p> <p>Sans modification</p>
<p>CHAPITRE VII</p> <p>DES PROCEDURES DE CONCERTATION</p>		
<p>Art. 41.</p>		
<p>Une commission nationale de concertation est instituée auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Elle a pour mission, par ses études, avis et propositions, de contribuer à l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.</p>		
<p>Elle comprend notamment des représentants des organisations représentatives au plan national de bailleurs, de locataires et de gestionnaires. Sa composition, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d'Etat.</p>		
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>Art. 29.</p> <p>Il est inséré, dans la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, un article 41 bis ainsi rédigé :</p>	<p>Art. 29.</p> <p>Sans modification</p>

Texte en vigueur

Art. L. 364-1.- La composition, les modalités de fonctionnement et la nature des différentes fonctions du conseil départemental de l'habitat, substitué par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 à l'ensemble des commissions, comités et conseils départementaux existant en matière de logement et autres que la commission départementale des rapports locatifs créée par la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Texte adopté par l'Assemblée nationale

"Art. 41 bis. - Il est créé, au sein du conseil départemental de l'habitat prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation, une commission spécialisée des rapports locatifs composée notamment de représentants des organisations représentatives au plan départemental de bailleurs, de locataires et de gestionnaires."

Art. 30.

Il est inséré, dans la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, un article 41 ter ainsi rédigé :

"Art. 41 ter. - Des accords collectifs de location peuvent être conclus, pour un même secteur locatif, au sein de la commission nationale de concertation ou de chaque commission spécialisée des rapports locatifs prévue à l'article 41 bis entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires. Les accords ainsi conclus s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations.

Propositions de la commission

Art. 30.

Alinéa sans modification

"Art. 41 ter. - Alinéa sans modification

Texte en vigueur

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

"Les secteurs locatifs sont les suivants :

Alinéa sans modification

"- logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitation à loyer modéré ;

- sans modification

"- logements appartenant aux sociétés d'économie mixte, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, aux collectivités publiques, aux sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées à l'alinéa ci-dessus ;

- sans modification

"- logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées, aux 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, aux établissements de crédit et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées aux deux alinéas ci-dessus ;

- sans modification

"- logements appartenant aux autres catégories de bailleurs.

- supprimé

Texte en vigueur	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la commission
Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée	<p>"Ces accords portent notamment sur les suppléments de loyers pour les organismes d'habitation à loyer modéré, 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.</p>	Alinéa sans modification
Art. 42.	<p>"Les accords conclus au sein de la commission nationale de concertation font l'objet de la publication d'un avis au journal officiel de la République française. A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication et sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur, ou de la majorité des organisations représentatives des locataires, ils peuvent être rendus obligatoires, par décret, pour tous les logements du secteur locatif concerné. Le décret peut, après avis motivé de la commission nationale de concertation et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses."</p>	Alinéa supprimé
Les bailleurs appartenant aux catégories suivantes :	Art. 31.	Art. 31.
a) Collectivités publiques ;	<p>Les deux premiers alinéas de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée sont ainsi rédigés :</p>	Sans modification
b) Organismes d'habitations à loyer modéré ;	<p>"Les bailleurs de logements visés à l'article 41 ter peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent</p>	

Texte en vigueur	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la commission
<p>c) Sociétés d'économie mixte ;</p> <p>d) Sociétés à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations ;</p> <p>e) Sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction ;</p> <p>f) Entreprises d'assurance ;</p> <p>g) Sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées ;</p> <p>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 ;</p> <p>i) Etablissements de crédit ;</p> <p>j) Filiales de ces organismes,</p>	<p>notamment sur les loyers, les suppléments de loyers pour les organismes d'habitation à loyer modéré, 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. "</p>	
<p>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.</p>		

Texte en vigueur

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.

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Art. 32.

Supprimé (1)

(1) *Conclusions de la commission des lois de l'Assemblée nationale : art. 32.- Il est créé un article 42 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ainsi rédigé:*

"Art. 42 bis.- Des accords collectifs locaux, conclus avec une ou plusieurs associations de locataires portant sur les mêmes objets et appliqués dans les mêmes conditions que définies à l'article 42, peuvent être conclus par les bailleurs autres que ceux qui y sont mentionnés."

Propositions de la commission

Art. 32.

Maintien de la suppression

Texte en vigueur

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

Art. 33.

Art. 33.

Il est inséré, dans la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, un article 57 A ainsi rédigé :

Sans modification

"Art. 57 A. — Le contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel est conclu pour une durée au moins égale à six ans. Il est établi par écrit.

"Au terme fixé par le contrat et sous réserve des dispositions du troisième alinéa du présent article, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée.

"Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.

"Le locataire peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

"Les notifications mentionnées au présent article sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier."

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS DIVERSES

.....

Texte en vigueur	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la commission
Art. 57.	Art. 34.	Art. 34.
<p>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 relative aux sociétés civiles professionnelles exerçant en commun leur activité sous quelque forme que ce soit.</p>	<p>L'article 57 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est abrogé.</p> <p>Les bénéficiaires des dispositions de l'article susvisé sont réputés, à la date de publication de la présente loi, titulaires à titre personnel, pour le local en cause, d'une autorisation d'usage professionnel, à la condition d'en faire la déclaration à la préfecture du lieu du local dans un délai de trois mois à compter de la même date.</p>	<i>Supprimé</i>
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>		
<p>Art. L 631-7. - Dans les communes définies à l'article 10-7 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée :</p>		

Texte en vigueur

1° Les locaux à usage d'habitation ne peuvent être, ni affectés à un autre usage, ni transformés en meublés, hôtels, pensions de famille ou autres établissements similaires dont l'exploitant exerce la profession de loueur en meublé au sens du premier alinéa de l'article 2 de la loi n° 49-458 du 2 avril 1949 modifiée, accordant le bénéfice du maintien dans les lieux à certains clients des hôtels, pensions de famille et meublés ; les présentes dispositions n'étant pas applicables aux locations en meublé mentionnées au deuxième alinéa dudit article 2 ;

2° Les locaux à usage professionnel ou administratif ainsi que les meublés, hôtels, pensions de famille ou établissements similaires ne peuvent, s'ils ne conservent pas leur destination primitive, être affectés à un usage autre que l'habitation ;

3° Les garages et remises mentionnés à l'article 2 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ne peuvent être affectés à un usage commercial, industriel ou artisanal.

Il ne peut être dérogé à ces interdictions que par autorisation administrative préalable et motivée, après avis du maire.

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Art. 34 bis (nouveau)

I. - Le cinquième alinéa de l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation est complété par les phrases suivantes : "Cette autorisation est accordée à titre personnel et pour la surface et le local considérés. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire dans ce local".

Propositions de la commission

Art. 34 bis

Supprimé

Texte en vigueur

Le représentant de l'Etat dans le département peut autoriser l'exercice, sous certaines conditions, dans une partie d'un local d'habitation, d'une profession qui ne puisse à aucun moment revêtir un caractère commercial si ce local constitue en même temps la résidence du demandeur.

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.

Sont nuls de plein droit, tous accords ou conventions conclus en violation du présent article. Toutefois, le locataire ou occupant d'un local d'habitation irrégulièrement transformé en meublé et réaffecté à la location nue bénéficie de plein droit, quelle que soit la date de son entrée dans les lieux, du maintien dans les lieux dans les conditions prévues aux chapitres Ier et II du titre Ier de la loi précitée du 1er septembre 1948.

Texte adopté par l'Assemblée nationale

II.- Les sixième, septième et huitième alinéas de l'article L. 631-7 précité sont abrogés.

III.- Le même article L. 631-7 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

Propositions de la commission

Texte en vigueur

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

"Sur le territoire de la commune de Paris, pour les locaux d'une surface habitable supérieure à 40 mètres carrés, l'autorisation visée au présent article ne peut être accordée que moyennant une compensation par affectation à, l'habitation d'un local, faisant légalement l'objet d'un autre usage, pour une surface au moins équivalente, situé dans le même arrondissement ou dans un arrondissement limitrophe. Cette compensation n'est pas exigible lorsque les locaux sont destinés à être utilisés par une association reconnue d'utilité publique ou lorsqu'ils sont destinés à l'usage visé à l'alinéa suivant.

"Dans les communes comprises dans le champ d'application du présent article, à l'exception de Paris, l'utilisation par une même personne d'un même local d'habitation comme lieu d'exercice d'une profession, qui ne peut à aucun moment revêtir un caractère commercial, et comme résidence est soumise à une déclaration préalable auprès du représentant de l'Etat dans le département".

IV.- Dans le premier alinéa de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "de 1.000 F à 150.000 F" sont remplacés par les mots : "de 50.000 F à 5.000.000 F"

Art. L 651-2.- Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile de 1 000 F à 150 000 F.

Texte en vigueur

Cette amende est prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé ; le produit en est intégralement versé à l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L 631-7, les locaux irrégulièrement transformés doivent être remis en état et réaffectés à leur usage antérieur dans un délai de six mois ou dans le délai éventuellement imparti par le juge.

Passé ce délai, l'Administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

Texte adopté par l'Assemblée nationale

V.- Dans le deuxième alinéa du même article L. 651-2, les mots : "statuant en référé;" sont remplacés par les mots : "statuant en la forme des référés; sa décision est exécutoire par provision".

VI. - Dans le quatrième alinéa du même article L. 651-2, les mots : "Passé ce délai" sont remplacés par les mots : "Faute d'exécution dans ce délai, le montant maximum de l'amende prévu au premier alinéa du présent article est porté au double et".

Art. 35.

I. - Dans tous les articles de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée qui ne sont ni abrogés ni modifiés par la présente loi :

Propositions de la commission

Art. 35.

Supprimé

Texte en vigueur	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Propositions de la commission
<p>Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée</p>	<p>- les références à un ou plusieurs des articles premier à 14 sont remplacées par celles à un ou plusieurs des articles 2 à 14 de la présente loi ; - les références à l'article 15 sont remplacées par celles à l'article 16 de la présente loi ;</p>	
<p>Art. 28.</p>	<p>- les références aux articles 16, 17, 18 et 19 sont respectivement rempacées par celles aux articles 20, 21, 22, et 23 de la présente loi ;</p>	
<p>Le bailleur d'un local classé en sous-catégorie II B ou II C dont le loyer ou l'indemnité d'occupati-</p>	<p>- les références à un ou plusieurs des articles 20 à 23 sont supprimées ;</p>	
<p>on est fixé conformément aux dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée peut proposer au</p>	<p>- les références à l'article 24 sont remplacées par celles à l'article 19 de la présente loi ;</p>	
<p>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.</p>	<p>- à la fin du premier^e alinéa de l'article 28, les mots : "et les articles 30 à 33 du présent titre" sont remplacés par les mots : "et les articles 30 à 33 et 57 A".</p>	
<p>Les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 25 sont applicables aux locaux loués en vertu du présent article.</p>	<p>II.- Dans les six mois de la publication de la présente loi, un décret en Conseil d'Etat procèdera à la publication de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée dans le texte résultant de la présente loi. Ce décret, pris après avis de la commission supérieure chargée d'étudier la codification et la simplification des textes législatifs et réglementaires, ne pourra apporter à cette loi que les modifications rendues strictement et évidemment nécessaires par l'intervention de la présente loi.</p>	

Texte en vigueur

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Propositions de la commission

Code de la construction et de l'habitation

Art. L 442-3. - A compter du 13 novembre 1982 et nonobstant, toute disposition ou stipulation contraire, dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

Art. 36 (nouveau)

Pour la période du 13 novembre 1982 au 31 décembre 1986, les services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée prévus par l'article L 442-3 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédac-

Art. 36

Sans modification

tion tirée du paragraphe I de l'article 9 de la loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981 relative à la modération des loyers, n'incluent pas les dépenses du personnel chargé de l'entretien des parties communes et de l'élimination des rejets. La présente disposition, qui est interprétative, a un caractère d'ordre public.

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

- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;

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

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

Texte en vigueur

—

Texte adopté par l'Assemblée nationale

—

Propositions de la commission

—

102