

N° 453

# SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1993 - 1994

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 25 mai 1994.

---

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des Lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale (1) sur le projet de loi, DÉCLARÉ D'URGENCE, relatif à l'habitat,*

Par M. François COLLET,

Sénateur.

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Jacques Larché, président ; Charles de Cuttoli, François Giacobbi, Germain Authié, Bernard Laurent, vice-présidents ; Charles Lederman, René-Georges Laurin, Raymond Bouvier, secrétaires ; Guy Allouche, Alphonse Arzel, Jacques Bérard, François Blaizot, André Bohl, Christian Bonnet, Philippe de Bourgoing, Guy Cabanel, Jean Chamant, Marcel Charmant, François Collet, Raymond Courrière, Etienne Dailly, Luc Dejoie, Michel Dreyfus-Schmidt, Pierre Fauchon, Jean-Marie Girault, Paul Graziani, Charles Jolibois, Pierre Lagourgue, Lucien Lanier, Paul Masson, Daniel Millaud, Lucien Neuwirth, Georges Othily, Robert Pages, Bernard Pellarin, Claude Pradille, Louis-Ferdinand de Rocca-Serra, Michel Rufin, Mme Françoise Seligmann, MM. Jean-Pierre Tizon, Alex Türk, Maurice Ulrich, André Vallet.

Voir les numéros :

Sénat : 416 et 454 (1993-1994).

---

Logement et habitat.

## SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<b>LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION DES LOIS</b> .....	5
<b>EXPOSÉ GÉNÉRAL</b> .....	7
<b>I. LE CONTEXTE DU PROJET DE LOI : UN SOUCI DE RELANCE DU SECTEUR DU LOGEMENT DANS UN CONTEXTE DIFFICILE</b> .....	9
<b>A. L'ÉVOLUTION DU LOGEMENT SUR LONGUE PÉRIODE : DES PROGRÈS SUBSTANTIELS MAIS INSUFFISANTS</b> .....	9
<b>1. Les progrès substantiels réalisés dans le secteur du logement</b> .....	9
<i>a) les progrès quantitatifs</i> .....	9
<i>b) les progrès qualitatifs</i> .....	10
<b>2. Des problèmes persistants</b> .....	10
<b>B. LA CRISE ACTUELLE DE L'IMMOBILIER</b> .....	12
<b>1. Le constat</b> .....	12
<b>2. Les facteurs de la crise</b> .....	13
<i>a) les facteurs économiques et financiers</i> .....	13
<i>b) les facteurs juridiques</i> .....	14
<b>C. LA VOLONTÉ PARTAGÉE DU GOUVERNEMENT ET DU PARLEMENT DE RELANCER LE SECTEUR DU LOGEMENT</b> .....	17
<b>1. L'adoption de mesures budgétaires et fiscales destinées à relancer le secteur du logement</b> .....	17
<b>2. Des résultats encourageants</b> .....	18
<b>II. LES OBJECTIFS DU PROJET DE LOI : LA POURSUITE SUR LE PLAN JURIDIQUE DE L'ACTION ENGAGÉE SUR LE PLAN FINANCIER EN FAVEUR DE L'ACCÈS AU LOGEMENT</b> .....	19
<b>A. LES MODIFICATIONS DE LA LÉGISLATION RELATIVE À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ</b> .....	20

	<u>Pages</u>
<b>B. UN SOUCI DE FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT LOCATIF</b> . . . . .	21
<b>1. L'adaptation de la législation relative aux rapports locatifs</b>	21
<b>2. L'accès au logement des personnes à faibles ressources</b> . . . . .	23
<b>C. LE SOUCI DE REMÉDIER À LA SEGMENTATION DES MARCHÉS IMMOBILIERS (chapitre IV)</b> . . . . .	24
<b>D. LE SOUCI D'AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS (CHAPITRE V)</b> . . . . .	25
<b>1. la volonté d'assurer un meilleur paiement des charges de copropriété</b> . . . . .	25
<i>a) Les sûretés du syndicat de copropriétaires</i> . . . . .	26
<i>b) La solution du projet de loi : la création d'une obligation « propter rem » (à raison de la chose)</i> . . . . .	28
<b>2. l'organisation d'un régime d'administration provisoire des copropriétés</b> . . . . .	29
<b>E. UNE EXTENSION DES COMPÉTENCES DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT</b> . . . . .	30
 <b>III. LES PROPOSITIONS DE VOTRE COMMISSION DES LOIS : ASSURER L'ACCÈS AU LOGEMENT ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS</b> . . . . .	 31
<b>A. LE SOUCI DE FAVORISER L'ACCÈS AU PARC LOCATIF PRIVÉ</b> . . . . .	32
<b>1. Assurer la stabilité des rapports locatifs en réduisant les risques de contentieux</b> . . . . .	32
<i>a) Une harmonisation avec les règles de la procédure civile</i> . . . . .	33
<i>b) Une généralisation du dispositif relatif aux notifications et significations du bailleur</i> . . . . .	33
<i>c) Une limitation dans le temps de la possibilité pour le locataire de demander au bailleur la mise en conformité du local aux normes de confort et d'habitabilité</i> . . . . .	34
<b>2. Améliorer l'information de la caution d'un locataire afin d'encourager le cautionnement</b> . . . . .	34
<i>a) Améliorer l'information de la caution sur la portée de son engagement</i> . . . . .	35
<i>b) Améliorer l'information de la caution en cas d'incident de paiement</i> . . . . .	35
<b>3. Favoriser l'accroissement de l'offre de logements locatifs</b> . . . . .	36
<i>a) Une incitation à la transformation des locaux en logements</i> . . . . .	36
<i>b) Subordonner le bénéfice des exonérations fiscales à une mise en location rapide du local</i> . . . . .	37

	<u>Pages</u>
<b>B. LA RECHERCHE D'UNE AMÉLIORATION DU FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS</b> .....	37
<b>1. Assurer le paiement des charges de copropriété</b> .....	38
<b>2. Améliorer le dispositif relatif à l'administration provisoire</b> ..	40
<i>a) Eviter un déclenchement trop tardif de la procédure d'administration provisoire</i> .....	40
<i>b) Assurer le respect des droits des copropriétaires</i> .....	40
<i>c) concilier l'administration provisoire avec les droits des créanciers du syndicat de copropriétaires</i> .....	41
<b>EXAMEN DES ARTICLES</b> .....	43
<b>CHAPITRE II - ADAPTATION DE LA LÉGISLATION DES RAPPORTS LOCATIFS</b> .....	43
<i>Article 6 - Information du locataire</i> .....	43
<i>Article 7 - Etablissement de l'état des lieux par huissier de justice</i> .....	44
<i>Article 8 - Notifications et significations relatives aux rapports locatifs</i> .....	45
<i>Article 9 - Tacite reconduction et renouvellement du contrat de location</i> .....	46
<i>Article 10 - Second droit de préemption du locataire</i> .....	47
<i>Article 11 - Loyers références</i> .....	49
<i>Article 12 - Révision du loyer</i> .....	50
<i>Article 13 - Non application de la loi du 1er octobre 1948 aux locaux vacants</i> .....	51
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES AU LOGEMENT DES PERSONNES À FAIBLES RESSOURCES</b> .....	52
<i>Article 14 - Versement de l'allocation logement</i> .....	52
<i>Article 15 - Cautionnement des obligations du locataire</i> .....	53
<i>Article additionnel après l'article 15 - Information de la caution en cas d'incident de paiement</i> .....	54
<i>Article 16 - Location en meublé et sous-location des logements HLM</i> .....	55
<i>Article 17 - Exonérations fiscales</i> .....	55
<i>Article 18 - Vente de logements HLM vacants</i> .....	56
<i>Article 19 - Location en meublé et sous-location des logements HLM</i> .....	57

	<u>Pages</u>
<b>CHAPITRE IV - TRANSFORMATION EN LOGEMENTS DE LOCAUX AFFECTÉS À UN AUTRE USAGE .....</b>	<b>57</b>
<i>Article 20 - Affectation temporaire à l'habitation .....</i>	<i>57</i>
<i>Article 21 - Réduction d'impôt .....</i>	<i>59</i>
<b>CHAPITRE V - AMÉLIORATION DU FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS .....</b>	<b>60</b>
<i>Article 22 - Charges de copropriété .....</i>	<i>60</i>
<i>Article 23 - Administration provisoire .....</i>	<i>63</i>
<i>Article 24 - Commission départementale de l'aide     personnalisée au logement .....</i>	<i>65</i>
<b>TABLEAU COMPARATIF .....</b>	<b>67</b>
<b>ANNEXE : COMPTE RENDU DE L'AUDITION DE M. HERVÉ DE CHARETTE, MINISTRE DU LOGEMENT .....</b>	<b>121</b>

## CONCLUSIONS DE LA COMMISSION DES LOIS

Après avoir souligné que ce projet de loi participait du souci des pouvoirs publics de remédier aux difficultés traversées actuellement par le secteur du logement, M. François Collet, rapporteur, en a résumé les principales dispositions. Il a ainsi indiqué que ce texte visait notamment à :

- faciliter la vente des logements d'habitation à loyer modéré par leurs occupants ;

- apporter des aménagements purement techniques, acceptés par les représentants des bailleurs et des locataires, à la législation relative aux rapports locatifs. Le rapporteur a considéré que cette législation était heureusement sortie du domaine conflictuel ;

- favoriser l'accès au logement des personnes à faibles ressources ;

- encourager la transformation en logements des locaux affectés à un autre usage ;

- améliorer le fonctionnement des copropriétés, en prévoyant que les charges seraient désormais attachées au lot et seraient donc, en cas de mutation, transférées à l'acheteur et en instituant un mécanisme d'administration provisoire des copropriétés en difficulté.

La commission des Lois a ensuite adopté une trentaine d'amendements au projet de loi afin, d'une part, de faciliter l'accès au logement et, d'autre part, d'améliorer le dispositif proposé pour le fonctionnement des copropriétés.

Dans le souci d'assurer la stabilité des rapports locatifs en réduisant les risques de contentieux, elle a :

- étendu à l'hypothèse d'un contrat de location consécutif à la division d'un immeuble en lots la disposition prévoyant que les notifications du bailleur seraient opposables de plein droit au conjoint du locataire qui ne se serait pas fait connaître ;

- limité à un an la possibilité pour le locataire d'un logement régi par la loi du 1er septembre 1948 de demander au bailleur la mise en conformité de ce local à des normes de confort et d'habitabilité définies par décret.

Afin d'améliorer l'information de la personne qui se porte caution d'un locataire, la commission des Lois a prévu :

- que cette personne devrait faire précéder sa signature du montant du loyer ainsi garanti et, le cas échéant, de son indexation ;

- que cette personne serait informée des incidents de paiement éventuels par la notification, dans un délai de quinze jours, des commandements de payer adressés au locataire.

Dans le souci de favoriser l'accroissement de l'offre de logements locatifs, la commission des Lois a pleinement approuvé le dispositif du projet de loi tendant à encourager la transformation en logements de locaux affectés à un autre usage. Elle a précisé :

- que les déclarations d'affectation temporaire à l'habitation seraient adressées conjointement au maire et au préfet ;

- que la réduction d'impôt susceptible d'être accordée pour cette transformation serait subordonnée à la mise en location du local dans un délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux de transformation.

Un large débat s'est ensuite engagé sur la nécessité de prévoir, compte tenu du caractère réel conféré par le projet de loi à l'obligation de participer aux charges de copropriété, une information complète de l'acquéreur sur le montant des dettes du vendeur. La commission des Lois a ainsi décidé de prévoir que cette information porterait non seulement sur les dettes exigibles et liquides mais également sur les dépenses engagées en exécution du dernier budget approuvé par l'assemblée générale. Elle a par ailleurs donné mandat à son rapporteur de lui proposer, lors de sa réunion du 1er juin, une solution au problème des travaux importants votés et non encore exécutés.

Elle a également précisé que l'acquéreur qui réglerait les arriérés de charges du vendeur entre les mains du syndic serait libéré à due concurrence de leur montant à l'égard des autres créanciers du vendeur, exception faite de ceux bénéficiant d'un privilège général sur le lot ;

Enfin, approuvant le dispositif du projet de loi relatif au redressement des grandes copropriétés en situation de carence, la commission des Lois a :

- prévu que, compte tenu de l'urgence qui justifiera le recours à la procédure d'administration provisoire, la désignation de l'administrateur provisoire relèverait de la compétence du président du tribunal de grande instance statuant comme en référé ;

- précisé que l'administrateur provisoire ne pourrait de lui-même procéder à des actes de disposition ou à des modifications du règlement de copropriété.

Mesdames, Messieurs,

Le Sénat est appelé à examiner en première lecture le projet de loi relatif à l'habitat (Sénat n° 416 ; 1993-1994).

Votre commission des Lois a, au cours des dernières années, manifesté un souci constant de promouvoir un secteur essentiel pour l'équilibre de notre société : équilibre économique, compte tenu du rôle fondamental joué par le logement en ce domaine, et notamment en termes de créations d'emplois ; mais aussi, et surtout, équilibre social, eu égard à la place prise par le logement dans la vie quotidienne de nos concitoyens.

Aussi, dès 1982, dans son rapport fait, au nom de la commission des Lois, sur le projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, notre ancien collègue Paul PILLET écrivait-il : *« Les sociétés modernes ont encore accru l'incidence du logement sur le comportement des hommes et il ne faut cesser de rappeler son importance sociale. Le taudis crée la misère, l'excès de peuplement dans de mauvais logements, entassés dans des ensembles sans âme, crée des conditions favorables à une inévitable délinquance. »*

*« Il n'y a pas de véritable politique sociale si elle ne comporte en préalable une politique de logement s'appuyant sur la construction de logements nouveaux correspondant aux besoins et aux possibilités de la demande, encourageant l'amélioration et l'adaptation des logements existants, permettant une complète fluidité du secteur locatif et ouvrant largement l'accession à la propriété, qui reste le désir secret de la majorité des Français. »*

Douze années après la consécration expresse du droit à l'habitat (devenu droit au logement en 1989) comme droit fondamental, nombreux sont encore les exclus du logement et ce secteur traverse une crise d'une acuité exceptionnelle.

Votre commission des Lois se félicite donc de la volonté du Premier ministre, affichée dès sa déclaration de politique générale du 8 avril 1993, de mettre en oeuvre un plan d'urgence destiné à favoriser un redémarrage rapide du marché immobilier.

Le présent projet de loi intervient ainsi dans un contexte de relance du secteur du logement alors même que celui-ci traverse une conjoncture difficile. Il prolonge, sur le plan juridique, les efforts entrepris au cours des derniers mois sur le plan budgétaire.

Votre commission des Lois vous proposera de renforcer le dispositif prévu par le projet de loi afin, d'une part, de favoriser l'accès au logement et, d'autre part, d'améliorer le fonctionnement des copropriétés.

Le texte qui vous est soumis comprend par ailleurs un chapitre premier, relatif à l'acquisition des logements d'habitation à loyer modéré par leurs occupants, sur lequel, conformément à sa méthode de travail habituelle, votre commission des Lois a estimé souhaitable de s'en remettre à la position de votre commission des Affaires économiques et du Plan, saisie pour avis.

Elle considère en effet que la qualité du travail législatif ne peut qu'être améliorée par une répartition des tâches conforme à la vocation de chacune de vos commissions. Il lui paraît en particulier éminemment souhaitable d'éviter le dépôt d'amendements concurrents et de permettre au Sénat de connaître la position de la commission qui, par son domaine de compétences, est naturellement conduite à se prononcer sur le problème dont il est saisi. Le chevauchement sur les mêmes articles du rapport au fond et de l'avis serait en effet susceptible de nuire à la qualité et à la clarté du débat en séance publique.

## **I. LE CONTEXTE DU PROJET DE LOI : UN SOUCI DE RELANCE DU SECTEUR DU LOGEMENT DANS UN CONTEXTE DIFFICILE**

Depuis 1989, le secteur du logement rencontre de graves difficultés lesquelles, par delà leur aspect conjoncturel, empêchent la poursuite, pourtant nécessaire à l'équilibre de notre société, des progrès réalisés depuis plusieurs décennies dans le secteur du logement.

### **A. L'ÉVOLUTION DU LOGEMENT SUR LONGUE PÉRIODE : DES PROGRÈS SUBSTANTIELS MAIS INSUFFISANTS**

De substantiels progrès, tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif, ont été réalisés dans le secteur du logement depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale. Ils ne sauraient cependant occulter les difficultés que rencontrent encore de nos jours nombre de Français pour se loger dignement.

L'effort entrepris sur longue période en faveur de l'habitat doit en effet être poursuivi. Tel est le premier élément du contexte dans lequel s'insère le présent projet de loi.

#### **1. Les progrès substantiels réalisés dans le secteur du logement**

##### *a) les progrès quantitatifs*

L'ensemble des données statistiques disponibles permet de conclure à un accroissement continu du parc de logements sur la période 1962-1990.

Ainsi, le dernier recensement général de la population, réalisé en 1990, estimait-il à 21,5 millions le nombre de résidences principales contre 14,5 millions en 1962.

L'évolution du parc de résidences secondaires a également connu une progression qui, pour être plus modérée, n'en est pas moins

significative : 2,4 millions de résidences secondaires étaient dénombrées en 1990 contre 1,7 million en 1975.

Globalement, le parc de logements (résidences principales et secondaires, logements occasionnels et logements vacants) est passé de 1975 à 1990 de 21 millions à 26,2 millions.

Parallèlement, la surface moyenne par personne s'est accrue, passant de 27,7 m<sup>2</sup> en 1978 à 32,4 m<sup>2</sup> en 1988.

### *b) les progrès qualitatifs*

Sur la période 1978-1988, la proportion de personnes mal logées au sens de l'INSEE (soit les ménages qui occupent un logement en situation de surpeuplement accentué et/ou un logement dit «inconfortable» car ne comprenant pas l'eau ou l'installation sanitaire ou les WC ou le chauffage central) est passée de 36 % à 10,6 %.

L'évolution au cours des trois dernières décennies des statistiques relatives au confort des résidences principales, retracée dans le tableau ci-dessous, permet de prendre la mesure des progrès réalisés sur ce point.

	1962	1990
Proportion de logements disposant d'une baignoire ou d'une douche	28,9 %	93,4 %
Proportion de logements disposant d'un WC intérieur	40,5 %	93,4 %
Nombre moyen de personnes par logement	3,1	2,6
Nombre moyen de pièces par logement	3,1	3,8
Nombre moyen de personnes par pièce	1	0,7

## **2. Des problèmes persistants**

En dépit de cette évolution globalement favorable, de multiples problèmes persistent et sont d'autant plus difficiles à supporter que la situation générale s'améliore et que, parallèlement, les exigences de nos concitoyens deviennent plus fortes.

Ainsi, 94 % des Français estiment-ils absolument nécessaire pour vivre correctement de disposer de l'eau courante, de l'électricité et de toilettes dans leur logement.

Or, à la fin de l'année 1988, 9,5 % des logements étaient encore considérés comme «très inconfortables» par l'INSEE, en ce sens qu'ils ne disposaient pas de l'ensemble des trois éléments suivants : eau, WC et installations sanitaires. A la même date, 24,9 % étaient considérés comme «inconfortables» en ce sens qu'ils ne comportaient pas le chauffage central ou l'un au moins des trois éléments précités.

Mais surtout, au-delà même de ces problèmes liés au confort de l'habitat, ce sont 200.000 personnes, soit 0,4 % de la population qui, selon le Bureau d'Information des Problèmes Economiques, sont purement et simplement exclues du logement.

A ce chiffre -d'ailleurs vraisemblablement inférieur à la réalité, compte tenu de la difficulté de recenser l'ensemble des personnes sans domicile fixe- doit être ajoutée une grande partie des 470.000 occupants de logements de substitution (chambres d'hôtel et meublés) et des 147.000 personnes séjournant dans des habitations mobiles, qui ont adopté ce mode de vie faute, souvent, de trouver un véritable logement.

Cette situation est d'autant plus difficile à accepter pour les intéressés que le nombre de logements vacants (dans lesquels ne sont pas comprises les résidences secondaires) est loin d'être négligeable (1,9 million en 1990) et ne cesse de croître (1,6 million en 1975).

Par ailleurs, la surface de bureaux disponibles, et dont une partie pourrait théoriquement être transformée en logements, est évaluée, pour la seule région Ile-de-France, à 4 millions de m<sup>2</sup> en 1992.

La persistance de ce problème rend donc nécessaire la poursuite de l'effort réalisé sur longue période en faveur de l'immobilier.

Mais ce secteur traverse actuellement une grave crise qui hypothèque gravement les progrès obtenus depuis le début des années 1960.

## **B. LA CRISE ACTUELLE DE L'IMMOBILIER**

### **1. Le constat**

Établi dans la perspective du XI<sup>e</sup> plan, le rapport remis au Premier ministre de l'époque par M. François GEINDRE, maire d'Hérouville Saint-Clair, en janvier 1993 retrace la grave crise que traversaient alors les marchés immobiliers (bureaux et logements).

Les symptômes de cette crise d'une exceptionnelle acuité sont multiples.

Il s'agit en premier lieu de la chute, particulièrement accentuée depuis 1989, de la construction de logements. Ainsi, le nombre de mises en chantier, remonté à 340.000 en 1989, est-il retombé à environ 250.000 en 1993 (on rappellera que l'INSEE évalue le niveau des besoins à 330.000 constructions par an).

Il s'agit ensuite de la chute de l'emploi dans le secteur du bâtiment et des travaux public. La Fédération Nationale du Bâtiment a ainsi évalué à 30.000 le nombre d'emplois perdus dans le bâtiment en 1992.

Les ventes nettes de logements neufs connaissent également une constante diminution. Après plusieurs années de relative stabilité, elles sont passées de 97.342 en 1989 à 62.280 en 1992.

Lors de la discussion du projet de loi de finances pour 1994, notre excellent collègue Henri COLLARD, rapporteur spécial de la commission des Finances pour les crédits du ministère du logement, résumait la situation de ce secteur en ces termes : *«Le nombre de logements construits en 1993 est de l'ordre de 240.000, chiffre le plus bas jamais atteint, équivalent à celui de 1952, la pire des années de la crise du logement.*

*Le secteur du bâtiment voit disparaître chaque année plusieurs dizaines de milliers d'emplois (...) ; le secteur locatif perd également plus de 50.000 logements chaque année».*

## 2. Les facteurs de la crise

Le secteur du logement a, depuis le début des années 1980, traversé quatre périodes successives, que permet notamment de mesurer l'évolution des mises en chantier annuelles de logements neufs :

- la période 1981 à 1984 a été une période de crise durant laquelle ces mises en chantier passèrent de 399 500 à 295 000 ;

- les années 1985 et 1986 ont été marquées par une stagnation, aux alentours de 295 500 mises en chantier ;

- une reprise s'amorce en 1987 (310 000 logements commencés) et se poursuit jusqu'en 1989 (339 000) ;

- à partir de cette dernière année, et jusqu'en 1993, le logement a connu une crise d'une gravité exceptionnelle.

### *a) les facteurs économiques et financiers*

Dans son rapport, M. GEINDRE estime que *« l'importance de la crise trouve son origine dans la concordance d'un ensemble de facteurs :*

*- l'arrivée en phase descendante du cycle conjoncturel classique ;*

*- la volonté générale de désendettement, des entreprises comme des ménages : après avoir recouru au crédit plus tardivement que dans d'autres pays, essentiellement dans la deuxième moitié des années 1980, les ménages considèrent visiblement, face aux incertitudes sur l'emploi et sur l'évolution des revenus, qu'il leur faut maintenant plutôt se désendetter ;*

*- le climat d'inquiétude vient conforter les comportements d'attentisme face au dégonflement de la bulle spéculative : alors que la hausse des prix incitait paradoxalement à l'achat, de peur que les prix ne montent encore davantage, le retournement des anticipations est manifeste et s'étend même aux zones où les prix n'ont guère augmenté.*

*La formation de la bulle spéculative illustre un problème plus structurel : la politique du logement est prise en tenaille entre des taux d'intérêts réels historiquement élevés et une énorme carence des politiques foncières. Des différences importantes entre placements*

*financiers et placements immobiliers ont été engendrées par la montée des taux réels, (qui ont fait plus que doubler alors que les loyers ne pouvaient évoluer de la même façon pour des raisons évidentes de solvabilité, même dans l'immobilier commercial) et par l'évolution divergente de leur traitement fiscal».*

Face à ces nombreux facteurs de crise, M. Jean ARTHUIS, rapporteur général de la commission des Finances, avait ainsi affirmé, dans son rapport sur le projet de loi de finances rectificative pour 1993 : *«un choc psychologique est donc aujourd'hui devenu indispensable. Des mesures phares devaient être prises».*

### *b) les facteurs juridiques*

Les difficultés économiques que traverse actuellement le secteur du logement sont accentuées par certaines rigidités relatives à l'accession à la propriété, au développement du parc locatif et à la segmentation des marchés immobiliers.

#### **• les obstacles juridiques à l'accession à la propriété**

Au-delà des aspects fiscaux liés à l'importance des droits de mutation, l'accession à la propriété deviendrait aujourd'hui, compte tenu de l'évolution sociologique, plus difficile.

En effet, une large majorité de Français (54,4 %) sont désormais propriétaires de leur logement. Dès lors, l'accession à la propriété concerne à présent des ménages qui, pour la plupart, ont des ressources inférieures à la moyenne nationale.

Les candidats potentiels à la propriété se heurtent donc, le plus souvent, à des problèmes de solvabilité. Ceux-ci pourraient néanmoins, selon certains auteurs, être atténués par une adaptation de la législation.

Aussi, dans un rapport remis récemment à M. le Ministre du logement, M. Claude ROBERT, inspecteur général de l'équipement, préconisait-il un assouplissement du dispositif relatif à la vente aux locataires de leur logement d'habitation à loyer modéré.

Il suggérait notamment des modifications du code de la construction et de l'habitation afin :

- d'accroître le nombre des personnes susceptibles de se porter acquéreurs d'un logement HLM ;

- d'alléger les procédures d'autorisation administrative ;

- de conférer à l'acquéreur un droit de propriété total en supprimant l'obligation qui lui est actuellement imposée d'occuper le logement à titre principal pendant au moins cinq ans ;
- de faciliter la vente des logements vacants.

Votre rapporteur ne se prononce pas, dans le cadre du présent rapport, sur ces recommandations dont l'objet est largement traité dans le rapport pour avis de votre commission des affaires économiques et du plan.

Il lui paraissait néanmoins utile de les évoquer afin d'illustrer le fait que les mesures budgétaires prises en faveur de l'accession à la propriété pourraient, selon certains auteurs, être utilement relayées par une modification de la réglementation en vigueur.

Il en va de même de l'accès au parc locatif.

#### • Les obstacles juridiques au développement du parc locatif

Ces obstacles concernent moins le parc locatif privé que le parc locatif social.

S'agissant en effet de la réglementation applicable aux relations entre bailleurs privés et locataires, un équilibre relativement satisfaisant paraît avoir été trouvé, après les vicissitudes de la législation consécutives aux réformes de 1982, 1986 et 1989. Les bailleurs, qui ont perdu une partie substantielle des avantages fiscaux dont ils bénéficiaient, s'efforcent à présent d'obtenir une reconnaissance fiscale de leur rôle social.

Certes, de nouvelles améliorations semblent pouvoir être obtenues, en particulier en ce qui concerne les 500.000 logements qui, en 1988, étaient encore soumis au dispositif de la loi du 1er septembre 1948.

Cependant, les dispositions applicables aux autres logements locatifs, issues de la loi du 23 décembre 1986 et du 6 juillet 1989, semblent, sur le plan des principes, faire l'objet d'un consensus.

Ainsi, dans son avis en date du 7 février 1994, la Commission nationale de concertation, créée par la loi de 1986 et composée de représentants des bailleurs, des gestionnaires et des locataires, n'a-t-elle suggéré que des adaptations limitées au dispositif actuellement applicable.

En revanche, le code de la construction et de l'habitation contient des dispositions qui paraissent de nature à limiter l'accès au logement locatif social. Ainsi, l'article L. 442-8 pose-t-il en principe l'interdiction de louer en meublé ou de sous-louer (en meublé ou non meublé) les logements compris dans les immeubles d'habitation à loyer modéré.

Le rapport de M. GEINDRE souligne bien que «*le parc locatif social est le lieu où se concentrent toutes les tensions*».

Il est en effet l'objet d'une demande croissante en raison, d'une part, de la saturation des locaux destinés aux plus démunis (foyers d'hébergement, hôtels meublés, chambres de service, ...) et d'autre part, de la contraction du logement intermédiaire (locatif privé et accession sociale à la propriété) qui freine la mobilité des locataires HLM.

#### • La segmentation des marchés immobiliers

La pénurie de logements, en particulier dans la région Ile-de-France, contraste avec l'excédent de l'offre de bureaux sur la demande, et révèle une excessive segmentation des marchés immobiliers.

Si la différence de rentabilité explique pour une large part cette situation, les inconvénients de la législation relative aux changements d'affectation des locaux ne doivent pas être occultés.

L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation pose en effet le principe de l'interdiction de l'affectation des logements à un usage autre que l'habitation.

Or, tout bureau affecté à l'habitation, même provisoirement, entre *ipso jure* dans le champ d'application de cette disposition.

En conséquence, si son propriétaire souhaite lui faire retrouver son usage primitif, il devra obtenir une autorisation administrative laissée à l'appréciation du préfet et souvent subordonnée à une compensation. Si, par ailleurs, ce retour à l'affectation primitive nécessite des travaux, il devra, en vertu de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme, demander au maire la délivrance d'un permis de construire.

Cette législation paraît ainsi de nature à dissuader les propriétaires de bureaux vacants de les affecter —ne serait-ce que temporairement— à l'habitation.

Notre excellent collègue Maurice ULRICH a ainsi fait part de ses inquiétudes face à la dégradation de certains bureaux du centre de Paris qui, faute de trouver preneur et de pouvoir être affectés à l'habitation, sont laissés dans un état d'abandon susceptible de générer des occupations frauduleuses.

### **C. LA VOLONTÉ PARTAGÉE DU GOUVERNEMENT ET DU PARLEMENT DE RELANCER LE SECTEUR DU LOGEMENT**

Le Gouvernement de M. Edouard BALLADUR a proposé d'emblée des mesures d'urgence destinées à relancer le secteur du logement approuvées par le Parlement.

Un an après le début de cette politique, les premiers résultats paraissent encourageants et justifient la poursuite de l'action entreprise.

#### **1. L'adoption de mesures budgétaires et fiscales destinées à relancer le secteur du logement**

Dès le collectif budgétaire du printemps 1993, le Parlement a adopté des mesures destinées à favoriser un redémarrage dans le secteur de l'activité du logement.

A titre d'exemple, 11.000 prêts locatifs aidés ont été ajoutés aux 90.000 prévus par la loi de finances initiale pour la construction de logements HLM. Les PAP (prêts aidés à l'accession à la propriété) ont été portés de 35.000 à 55.000, afin de favoriser l'accession sociale à la propriété, considérée comme une priorité par le Gouvernement. Les crédits en faveur de la prime à l'amélioration de l'habitat ont été portés de 400 à 600 millions de francs, tandis que ceux consentis à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ont été majorés de 15 %, passant de 2 à 2,3 milliards de francs.

100 millions de francs ont été en outre ouverts pour subventionner la création d'hébergements d'urgence.

On rappellera que le collectif budgétaire a également prévu des dispositions fiscales de nature à favoriser l'investissement dans la pierre telles que :

l'exonération des droits de mutation et de succession sur les immeubles neufs acquis entre le 1er juin 1993 et le 1er septembre 1994 ;

- l'imputation sur le revenu global imposable des déficits fonciers ;

- le relèvement de 8 à 10 % de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers. Ce relèvement marquait d'ailleurs la première augmentation de ladite déduction, qui était passée de 30 % avant 1967 à 20 % en 1978 pour, depuis 1981, connaître une diminution continue (15 % en 1981 ; 10 % en 1989 ; 8 % en 1992) ;

- l'allègement de l'imposition des plus-values immobilières, dont le taux d'abattement par année de détention a été porté de 3,33 % à 5 %.

Ainsi que l'a indiqué M. le ministre du Logement lors de la discussion du projet de loi de finances initiale pour 1994, *« ces mesures représentent la première étape d'un plan déterminé, destiné à assurer la neutralité de l'impôt vis-à-vis de l'immobilier »*.

La loi de finances pour 1994 a marqué la poursuite de l'action entreprise en faveur du logement sur le plan budgétaire et fiscal.

Sans prétendre à l'exhaustivité, on rappellera qu'ont notamment été prévues :

- l'exonération de l'imposition des plus-values résultant de la cession de titres OPCVM, dès lors que le produit de la vente est réinvesti dans un logement ;

- la poursuite de l'effort en faveur de l'aide au logement des personnes sans domicile fixe ;

- la poursuite de l'effort en faveur de l'accession sociale à la propriété, un nouveau programme de 50.000 PAP devant être réalisé en 1994.

## **2. Des résultats encourageants**

Les perspectives d'évolution du secteur du logement en ce premier semestre 1994 sont résolument optimistes et traduisent l'efficacité des mesures gouvernementales.

Ainsi, le nombre de mises en chantier a-t-il augmenté de 18,7 % au premier trimestre par rapport au premier trimestre 1993.

Les ventes de logements collectifs neufs ont également connu une nette progression à partir du quatrième trimestre 1993 (+ 25 % par rapport au trimestre précédent) et le délai d'écoulement des stocks, qui était il y a un an de 19 mois, est revenu à 13 mois.

Lors de son audition par votre commission des Lois, le 18 mai dernier, M. le ministre du logement, a indiqué que, compte tenu de ce renversement de tendance, largement imputable aux interventions publiques décidées depuis le printemps 1993, l'année 1995 pourrait voir la fin de la crise du logement.

Les premiers frémissements d'une reprise dans le secteur de l'immobilier sont donc aujourd'hui perceptibles. Les efforts entrepris sur le plan financier commencent à porter leurs fruits. Ils représentent néanmoins un coût non négligeable pour la collectivité, d'autant plus difficile à augmenter que les marges de manoeuvres budgétaires sont réduites.

En revanche, ces efforts pourraient utilement, et sans hypothéquer la politique de réduction du déficit budgétaire, être relayés par une modernisation de la législation relative à l'habitat.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

## **II. LES OBJECTIFS DU PROJET DE LOI : LA POURSUITE SUR LE PLAN JURIDIQUE DE L'ACTION ENGAGÉE SUR LE PLAN FINANCIER EN FAVEUR DE L'ACCÈS AU LOGEMENT**

Les dispositions du présent projet de loi visent à adapter la législation relative à l'habitat à un contexte de pénurie de l'offre. Elles concernent les trois séries de difficultés indiquées ci-dessus, à savoir celles relatives :

- à l'accession à la propriété par la recherche d'un assouplissement de la réglementation relative à l'acquisition de logements d'habitation à loyer modéré par leurs occupants ;

- au développement du parc locatif ;

- à la segmentation des marchés immobiliers.

Par ailleurs, le projet de loi s'efforce d'apporter des solutions aux difficultés susceptibles d'être rencontrées par les copropriétés.

Enfin, il précise les compétences de la commission départementale de l'aide personnalisée au logement.

❧

## **A. LES MODIFICATIONS DE LA LÉGISLATION RELATIVE À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ**

Le chapitre premier, qui comprend les articles premier à 5, a pour objet de modifier plusieurs dispositions d'une section du code de la construction et de l'habitation dont la rédaction actuelle résulte de la loi du 23 décembre 1986. Cette section traite notamment des cessions du patrimoine immobilier des organismes d'HLM.

L'objectif du législateur de 1986, qui était de procéder à la vente de 30.000 logements HLM par an, est loin d'avoir été atteint puisque ces cessions sont évaluées à 2.000 par an.

Le chapitre premier vise ainsi à faciliter l'acquisition des logements HLM par leurs occupants.

Les assouplissements préconisés par le projet de loi consistent à :

- supprimer toute limite (actuellement de 5 ans) au caractère exécutoire de la décision d'aliéner un logement HLM (article premier) ;

- déconcentrer le pouvoir d'autoriser des ventes de logements construits ou acquis depuis moins de 10 ans par l'organisme HLM (art. 2) ;

- alléger les obligations mises à la charge de l'acquéreur (art. 3) ;

- prévoir qu'un logement HLM pourra être acquis non seulement par son locataire mais aussi, sur la demande de celui-ci, par un de ses proches (art. 4 § I.) ;

- supprimer toute condition de durée d'occupation du logement par l'acquéreur préalablement à l'achat (art. 4 § II.) ;

- élargir la possibilité pour l'organisme vendeur de continuer à rembourser les prêts dont il a bénéficié selon l'échéancier initial (art. 5).

Ainsi que l'a indiqué M. Hervé de CHARETTE, ministre du logement, lors de son audition par votre commission des Lois, ce chapitre a pour objet de traduire, sur le plan législatif, les dispositions contenues dans le protocole d'accord signé récemment entre l'État et l'Union Nationale des Offices HLM.

## **B. UN SOUCI DE FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT LOCATIF**

### **1. L'adaptation de la législation relative aux rapports locatifs**

Le chapitre II, qui comprend les articles 6 à 13, a pour objet d'apporter des aménagements aux dispositions régissant les relations entre bailleurs et locataires telles qu'elles résultent des lois du 23 décembre 1986 et du 6 juillet 1989. Toutes les modifications envisagées ont été proposées par la commission nationale de concertation dans un avis du 7 février 1994. Il s'agit de simples adaptations à la législation actuelle dont les principes de base semblent faire l'objet d'un consensus.

- L'article 6 modifie l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 afin de prévoir que le contrat de location comportera le nom du bailleur et son domicile réel ou élu (et que, en cas de cession des locaux, le nouveau bailleur devra également notifier son nom et son domicile au locataire).

- L'article 7 propose de modifier l'article 3 de la loi de 1989 afin de porter de deux à sept jours la durée minimale devant s'écouler entre le moment où les parties sont informées que l'état des lieux sera établi par huissier de justice et son établissement effectif.

• L'article 8 prévoit que les notifications ou significations relatives aux rapports entre bailleurs et locataires seront opposables de plein droit au conjoint du locataire qui n'aura pas fait préalablement connaître son existence au bailleur.

• L'article 9 vise à modifier l'article 10 de la loi de 1989 relatif à la durée du contrat de location.

Il ne remet pas en cause le principe actuel en vertu duquel le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques et au moins égale à six ans pour les bailleurs personnes morales. La modification proposée concerne en effet l'hypothèse d'une tacite reconduction du contrat initial. Le droit actuel prévoit que la durée du contrat tacitement reconduit est *« égale à celle du contrat initial ou, si celle du contrat initial est inférieure, au moins égale à celle définie au premier alinéa ... »* (soit trois ou six ans, selon la qualité du bailleur).

Le projet de loi prévoit une durée précise en cas de tacite reconduction : trois ans pour les personnes physiques et six ans pour les personnes morales.

• L'article 10 vise à donner au locataire un second droit de préemption susceptible de jouer lorsque le bailleur fait une offre de vente à des conditions ou à un prix plus avantageux que lors de l'offre initiale.

• L'article 11 prolonge de trois ans la durée d'application des dispositions relatives aux loyers référencés (Art. 17 b de la loi de 1989) qui devrait arriver à échéance en juillet prochain.

• L'article 12 propose de modifier l'indice de référence pour le calcul de l'augmentation annuelle du loyer. Cet indice est actuellement l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'INSEE dont les variations se sont avérées très irrégulières.

Le projet de loi opère un lissage de l'indice de référence en lui substituant celui de la variation sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction.

• L'article 13 a pour objet de faire échapper aux dispositions de la loi de 1948 l'ensemble des logements vacants à compter du 23 décembre 1986 et non plus seulement ceux qui satisfont aux normes minimales de confort et d'habitabilité.

## **2. L'accès au logement des personnes à faibles ressources**

Le chapitre III, qui comprend les articles 14 à 19 du projet de loi, vise à favoriser l'accès au logement locatif des personnes à faibles ressources :

• L'article 14 vise à subordonner les modifications relatives au versement de l'allocation de logement aux familles nombreuses (art. L. 553-4 du code de la sécurité sociale) ou aux personnes défavorisées (art. L. 835-2) à l'accord de l'allocataire et du bailleur ou du prêteur.

• L'article 15 précise les modalités de garantie par cautionnement du paiement du loyer.

En effet, selon le droit commun, lorsqu'aucune durée n'est prévue pour le cautionnement, la caution peut à tout moment résilier son engagement.

Une telle faculté n'encourage guère les propriétaires de locaux à usage d'habitation à les louer aux personnes à faibles ressources. C'est pourquoi l'article 15 apporte une dérogation au droit commun en prévoyant que :

- si le cautionnement du loyer ne comporte aucune indication de durée, il vaut pour la durée du contrat initial ;

- si la durée du cautionnement est indiquée mais indéterminée, la caution peut résilier son engagement unilatéralement ; cette résiliation ne prend cependant effet qu'au terme du contrat (initial, reconduit ou renouvelé) au cours duquel le bailleur en reçoit notification.

• L'article 16 étend les dérogations au principe interdisant la location en meublé et la sous-location de logements HLM. Ces dérogations ne concerneront plus seulement les locations à des associations agissant en faveur des plus démunis mais aussi les locations aux centres communaux d'action sociale et aux organismes autorisés par l'autorité administrative. L'article 19 prévoit par ailleurs que ce principe d'interdiction ne s'applique pas aux logements-foyers gérés directement par un organisme HLM s'ils répondent à des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

• L'article 17 étend les cas d'exonération de l'impôt sur le revenu des revenus résultant de la location d'un logement aux personnes défavorisées.

• L'article 18 prévoit que, à défaut d'acquéreur prioritaire, un logement HLM vacant mis en vente pourra non seulement être offert à toute autre personne physique (comme actuellement) mais aussi aux organismes sans but lucratif qui s'engagent à le mettre à la disposition de personnes défavorisées pendant au moins quinze ans.

### **C. LE SOUCI DE REMÉDIER À LA SEGMENTATION DES MARCHÉS IMMOBILIERS (chapitre IV)**

Le chapitre IV, qui comprend les articles 20 et 21, traite des transformation en logements de locaux affectés à un autre usage.

Lors de son audition par votre commission des Lois, M. Hervé de CHARETTE, ministre du logement, a fait observer qu'une grande partie des bureaux vacants ne pourrait, pour des raisons multiples (impossibilité d'installer des sanitaires, situation peu propice à l'habitation...), être transformée en logements. Il a toutefois estimé qu'une tendance à une telle transformation était perceptible dans certains quartiers et qu'il convenait en conséquence de l'encourager.

L'article 20 vise à autoriser de telles transformations en édictant une dérogation à l'interdiction posée par l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

Il prévoit ainsi le retour de plein droit à leur usage primitif des locaux affectés temporairement à l'habitation, sous réserve que cette affectation n'excède pas treize années.

L'article 21 prévoit quant à lui des incitations fiscales à la transformation des locaux en logements.

#### **D. LE SOUCI D'AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS (CHAPITRE V)**

Les dispositions du projet de loi tendant à améliorer le fonctionnement des copropriétés ne sont pas sans relation avec celles destinées à favoriser l'accession à la propriété.

Les mutations de logements peuvent en effet donner lieu à des difficultés :

- le vendeur est parfois débiteur à l'égard du syndicat des copropriétaires de sommes qui peuvent atteindre un montant élevé ;

- l'accession à la propriété de personnes aux revenus modestes pose parfois des problèmes financiers à la copropriété.

Selon les informations fournies à votre rapporteur, au moins 20.000 logements relevant du parc de copropriété (qui comprend 5 millions de logements) présentent des difficultés graves sur le triple plan social, financier et de l'état du bâti. S'y ajoutent les nombreux immeubles qui connaissent un stade de dévalorisation et de dégradation avancé.

Le projet de loi s'efforce donc d'apporter des solutions à ces difficultés.

#### **1. la volonté d'assurer un meilleur paiement des charges de copropriété**

Selon une étude réalisée par les professeurs Jean-Louis BERGEL et Catherine GIRAUDEL auprès de quatre tribunaux de grande instance (Paris, Versailles, Aix et Grasse), les contentieux relatifs aux impayés de copropriété représenteraient 37,4 % du contentieux de la copropriété. L'échantillon étudié (1.231 procédures)

révélaient que, la plupart du temps, les sommes réclamées aux copropriétaires se situaient entre 30.000 et 50.000 F, mais certaines affaires, concernant des sociétés civiles immobilières, se rapportaient à des sommes supérieures à 250.000 F.

A l'occasion de la discussion de la loi du 31 décembre 1985 modifiant la loi du 10 juillet 1965, votre rapporteur s'était inquiété de cette situation : *«Les difficultés suscitées par certains copropriétaires peu empressés à honorer leurs obligations financières constituent (un) obstacle. Toute copropriété connaît de mauvais payeurs et les précautions prises par notre droit ne rendent pas facile la mise en oeuvre des procédures de recouvrement»*.

#### *a) Les sûretés du syndicat de copropriétaires*

Face à un copropriétaire qui refuse d'acquitter ses dettes à l'égard de la collectivité, le syndicat dispose de garanties, prévues par la loi du 10 juillet 1965, qui se révèlent, dans la pratique, souvent insuffisantes ou difficiles dans leur mise en oeuvre.

##### • L'hypothèque légale (art. 19 de la loi de 1965)

En vertu de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, *«les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot»*.

Il appartient au syndic de faire procéder à l'inscription de cette hypothèque qui peut notamment intervenir après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible.

Deux séries de considérations s'opposent à une utilisation fréquente de cette faculté :

- d'une part, cette hypothèque se révèle lourde à mettre en oeuvre et donc onéreuse. Aussi, pour que la sûreté constituée couvre l'intégralité des sommes dues par le copropriétaire, convient-il de procéder à une inscription à chaque appel de charges, soit, en règle générale, tous les trois mois ;

- d'autre part, cette hypothèque apparaît d'une efficacité limitée dans le cas (relativement fréquent lorsque le copropriétaire ne paie pas ses dettes à l'égard de la copropriété) où les locaux du débiteur insolvable font l'objet d'une vente ou adjudication. En effet, par application de l'article 686, alinéa 2, du code de procédure civile, les créanciers saisissants, y compris les créanciers chirographaires, ne

peuvent se voir opposer aucune hypothèque (quelle soit judiciaire, conventionnelle ou légale) après le dépôt du commandement immobilier, et ce alors même que cette hypothèque aurait été consentie ou serait née antérieurement.

• Le privilège mobilier (art. 19 de la loi de 1965)

Afin de garantir les créances à l'encontre de chaque copropriétaire, les deux derniers alinéas de l'article 19 de la loi de 1965 confèrent au syndicat un privilège portant sur les meubles du local ou, si celui-ci fait l'objet d'une location non meublée, sur les loyers.

En raison de son caractère spécial, ce privilège, qui s'exerce uniquement sur les meubles garnissant l'appartement (ou sur les loyers), ne peut en aucune façon s'exercer sur un autre élément d'actif et *a fortiori* sur le prix de vente de l'appartement qui a un caractère immobilier.

Le bénéfice de ce privilège n'est certes soumis à aucune formalité préalable. Mais, compte tenu de son étendue limitée tenant à son caractère spécial, il se révèle en pratique largement insuffisant pour remédier à la défaillance d'un copropriétaire.

• Le droit d'opposition sur le prix de vente en cas de mutation à titre onéreux d'un lot (art. 20 de la loi de 1965)

L'article 20 de la loi de 1965 donne au syndic la possibilité de s'opposer au versement des fonds correspondant à la mutation à titre onéreux d'un lot afin d'obtenir le paiement des sommes dues par l'ancien propriétaire.

Cette procédure d'opposition ne confère cependant aucun droit de préférence au syndicat. Elle a pour seul objet, en évitant la dissipation par le vendeur de fonds rendus disponibles par la mutation, de permettre au syndicat de tirer profit de la vente pour obtenir le règlement des sommes qui lui sont dues.

C'est pourquoi, dès lors que le prix ne suffit pas à désintéresser les créanciers inscrits, le syndic ne peut invoquer l'opposition pour leur être préféré. L'efficacité de cette procédure dépend donc, en pratique, de la situation du copropriétaire défaillant, et notamment de l'importance de ses dettes assorties de sûretés.

Afin de mieux s'assurer du recouvrement des sommes dues au syndicat, certains règlements de copropriété comprenaient une clause dite «*de sûreté*» en vertu de laquelle, en cas de vente d'un lot, acquéreur et vendeur étaient solidairement tenus des dettes y afférentes au jour de la mutation.

La jurisprudence déclare nulle une telle clause, qui avantagerait le syndicat au détriment des autres créanciers.

Dans le même esprit, certains syndics avaient souhaité obtenir, à l'occasion de la vente de lots par saisie immobilière, l'inscription au cahier des charges d'un «dire» rendant l'adjudicataire solidaire du copropriétaire défaillant envers le syndicat. Toutefois, dans un arrêt en date du 17 février 1988, la Cour de cassation a considéré que «*le syndicat des copropriétaires ne pouvait imposer au créancier poursuivant d'insérer au cahier des charges un dire qui aurait pour effet de conférer à ce syndicat un privilège non prévu par la loi*».

*b) La solution du projet de loi : la création d'une obligation «propter rem» (à raison de la chose)*

Le projet de loi propose, en son article 23, de remédier aux défaillances de certains copropriétaires en conférant un caractère réel à l'obligation de participer aux charges de l'immeuble et aux travaux d'amélioration.

Cette obligation qui serait attachée au lot, constituerait donc une obligation *propter rem*.

Compte tenu de ce caractère, le syndicat de copropriété créancier disposera, dans l'hypothèse d'une mutation de l'immeuble, d'un droit de suite. Inversement, cette obligation n'ayant plus, désormais, un caractère personnel, le copropriétaire défaillant pourra s'affranchir d'éventuelles poursuites à son encontre en procédant à l'aliénation de son lot. Cette aliénation aura pour effet de transférer l'obligation à l'acquéreur.

Un tel dispositif ne constitue pas en soi une nouveauté. S'agissant des hypothèques, l'article 2114 du code civil précise qu'elles suivent les immeubles affectés «*en quelques mains qu'ils passent*». Plus généralement, l'article 2166 dispose que «*tous créanciers ayant privilège ou hypothèque inscrits sur un immeuble, le suivent en quelques mains qu'ils passent, pour être colloqués et payés suivant l'ordre de leurs créances*». On rappellera enfin, que les propriétaires peuvent, en application de la loi du 21 juin 1865, constituer des associations syndicales en vue de certains travaux. Le décret du 18 décembre 1927 précise, en son article 2, que les obligations qui dérivent de la constitution d'une telle association sont attachées aux immeubles et les suivent, en quelques mains qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association.

L'acquéreur, appelé à supporter les dettes du vendeur à l'égard de la copropriété, doit bien entendu être préalablement informé de leur montant.

C'est pourquoi, le projet de loi prévoit que, préalablement à toute mutation, à titre onéreux, le syndic notifiera ce montant au notaire chargé de la vente.

L'article 22 du projet propose à cette fin une nouvelle rédaction de l'article 20 de la loi de 1965. La procédure d'opposition, qui n'aura plus de raison d'être, est donc appelée à disparaître.

## **2. l'organisation d'un régime d'administration provisoire des copropriétés**

L'article 23 énonce des règles relatives à l'administration provisoire d'une copropriété dont le syndic ne peut faire face à ses obligations. Cette disposition n'est pas sans lien avec le chapitre premier relatif à la vente de logements HLM à leurs occupants. Compte tenu des ressources par hypothèse modestes de ceux-ci, leur accession à la propriété pourrait en effet poser au syndic des difficultés de financement.

Pour faire face à ces difficultés éventuelles, l'article 23 prévoit le dispositif suivant :

- en cas de carence du syndic dans l'entretien, la conservation ou l'administration de l'immeuble, un administrateur provisoire du syndic peut être désigné par le tribunal de grande instance ou par son président statuant comme en référé, saisi soit par des copropriétaires représentant au moins 10 % des voix du syndic, soit par le procureur de la République.

- cet administrateur est chargé de prendre toutes les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, le magistrat lui confie tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic.

- le tribunal de grande instance peut, sur demande de l'administrateur provisoire, et si cela est nécessaire à l'accomplissement de sa mission, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois, renouvelable une fois, toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision, si ces actions tendent à la

condamnation du syndicat au paiement d'une somme d'argent ou à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

#### **E. UNE EXTENSION DES COMPÉTENCES DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT**

Le dernier article du projet de loi a pour simple objet de consacrer une pratique administrative déclarée illégale par les juridictions administratives.

Pour des raisons techniques, les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement (APL) reçoivent en général des sommes supérieures à celles auxquelles ils ont droit. Ce phénomène s'explique par le fait que le barème servant de base au calcul de leurs droits ne paraît qu'au mois de juillet et ne peut immédiatement être appliqué par les caisses d'allocations familiales. Celles-ci se fondent donc, pour une large partie de l'année, sur le barème de l'année précédente, ce qui conduit à des trop perçus qui érigent les allocataires en débiteurs de leur caisse.

Dans l'hypothèse où ceux-ci demandaient alors à bénéficier d'une remise de dettes, la pratique administrative suivie consistait à leur suggérer d'effectuer un recours gracieux auprès de la commission de recours amiable de la caisse d'allocations familiales.

Confirmant un arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon du 14 juin 1993, le Conseil d'Etat a récemment déclaré cette pratique illégale, au motif que les demandes de remise de dettes présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement relevaient de la compétence du fonds national de l'habitation, organisme d'Etat, qui ne pouvait la déléguer ou la subdéléguer aux caisses d'allocations familiales, organismes de droit privé.

Pour remédier à la situation issue de cette décision, l'article 23 du projet de loi confie ces demandes à la commission départementale de l'aide personnalisée au logement et l'autorise à le déléguer aux organismes ou services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement.

### **III. LES PROPOSITIONS DE VOTRE COMMISSION DES LOIS : ASSURER L'ACCÈS AU LOGEMENT ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS**

Les réflexions de votre commission des Lois lors de l'examen du projet de loi ont été constamment guidées par le souci de favoriser l'accès au logement.

Elle constate que, dans la mesure où il vise à favoriser l'accession à la propriété, le chapitre premier participe de ce souci. Toutefois, s'agissant de l'examen de ses dispositions, elle s'en remettra à l'avis présenté par notre excellent collègue Maurice LOMBARD au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan.

Votre rapporteur se félicite de l'intérêt manifesté par notre commission des Affaires économiques et du Plan sur les problèmes tenant à l'acquisition des logements HLM par leurs occupants. Il porte lui-même, en tant qu'élu local, une attention particulière aux questions relatives au logement social. Mais, en sa qualité d'élu de Paris, il est confronté à une réalité quotidienne qui ne saurait être comparée à celle du reste du territoire. La capitale se caractérise en effet d'abord par l'importance du nombre de logements HLM puisque l'Office public de Paris gère un parc de 92 000 logements. Il est ainsi, après le FFF (Foyer des Fonctionnaires et de la Famille) et la SCIC (filiale immobilière de la Caisse des dépôts et consignations), qui gèrent chacun un parc d'environ 100 000 logements, le plus important gestionnaire de logements sociaux.

On rappellera que, dans certains départements, ce chiffre n'atteint pas 2 000. Par ailleurs, le territoire parisien est trop réduit pour permettre un développement important du parc HLM alors que, dans les autres collectivités, les possibilités de construction ne sont point limitées. Enfin, compte tenu de l'importance des loyers dans le secteur privé, l'accès au parc locatif social est largement plus attrayant à Paris que dans les autres communes.

C'est pourquoi, et sans se prononcer sur le fond des dispositions du projet de loi tendant à faciliter l'acquisition des logements HLM par leurs occupants, votre rapporteur souhaite que les débats autour de cet objectif, louable en son principe, n'occultent pas les données relatives aux spécificités locales.

S'agissant des autres dispositions du projet de loi, votre commission des Lois considère qu'elles représentent du point de vue de l'accès au logement une avancée substantielle : d'une part, l'accès

au parc locatif (et notamment au parc locatif privé) lui paraît de nature à être facilité par les dispositions des chapitres II à IV ; d'autre part, toute initiative tendant à améliorer le fonctionnement des copropriétés doit être soutenue, ce mode d'accès à la propriété étant devenu très largement majoritaire en zone urbaine.

C'est pourquoi, sur ces deux points, votre commission des Lois vous proposera de renforcer le dispositif prévu par le projet de loi.

#### **A. LE SOUCI DE FAVORISER L'ACCÈS AU PARC LOCATIF PRIVÉ**

Votre commission des Lois approuve pleinement le dispositif du projet de loi tendant à faciliter l'accès au logement social des personnes à faibles ressources.

S'agissant des mesures destinées à favoriser l'accès au parc locatif privé, elles lui paraissent également constituer une avancée substantielle. C'est pourquoi, elle souhaite leur donner un plein effet en vous proposant trois séries de modifications tendant respectivement à :

- assurer la stabilité des rapports locatifs ;
- améliorer l'information de la personne qui se porte caution d'un locataire ;
- favoriser un accroissement de l'offre de logements locatifs.

##### **1. Assurer la stabilité des rapports locatifs en réduisant les risques de contentieux**

Le projet de loi contient plusieurs dispositions destinées à clarifier les relations bailleur-locataire. Elles constituent de simples aménagements techniques d'une législation qui, après plusieurs réformes successives au cours des dernières années, semble avoir trouvé son équilibre.

Toutefois, nonobstant leur aspect technique, ces adaptations devraient avoir une portée pratique importante dans la

mesure où elles réduiront les risques de contentieux entre propriétaires et locataires.

En effet, la crainte des problèmes liés aux litiges susceptibles de résulter d'une législation par trop complexe peut constituer un obstacle au développement du parc locatif.

C'est pourquoi, votre commission des Lois vous soumet trois séries d'amendements de nature à améliorer le dispositif proposé sur ce point par le projet de loi.

*a) Une harmonisation avec les règles de la procédure civile*

L'article 6 du projet de loi renforce l'information du locataire en étendant le contenu du contrat de location au nom du bailleur et à son domicile réel ou élu.

Votre commission approuve, dans son principe, cette initiative mais s'interroge sur l'opportunité de permettre au bailleur de n'indiquer que son domicile élu. Un tel choix risquerait de poser de graves difficultés pratiques en cas d'assignation puisque, en vertu de l'article 648 du nouveau code de procédure civile, tout acte d'huissier qui doit être signifié doit mentionner le nom et le domicile du destinataire (ou la dénomination et le siège social s'il s'agit d'une personne morale) et non seulement son domicile élu.

Votre commission des Lois ne souhaite toutefois pas borner l'information du locataire au domicile réel du bailleur car il convient de permettre à celui-ci de désigner un notaire (ou tout autre mandataire) qui, en cas de difficulté, sera l'interlocuteur du locataire.

Elle vous propose de prévoir que le bailleur devra indiquer non seulement son nom et son domicile réel, mais également, le cas échéant, les références de son mandataire. Elle vous propose également d'envisager l'hypothèse où le bailleur est une personne morale.

*b) Une généralisation du dispositif relatif aux notifications et significations du bailleur*

L'article 8 du projet de loi prévoit que les notifications et significations faites par le bailleur seront opposables de plein droit au conjoint du locataire qui ne se sera pas fait connaître.

Il vise à faire obstacle à une jurisprudence, fondée sur l'article 1751 du code civil (selon lequel le droit au bail du local est

réputé appartenir à l'un et l'autre des époux), exigeant que les notifications fassent l'objet de deux lettres distinctes adressées à chacun des deux époux. A défaut, la notification n'est opposable qu'à l'époux auquel elle a été adressée.

Cette solution est difficilement compréhensible par le bailleur lorsque celui-ci n'a pas connaissance de l'existence du conjoint.

Votre commission des Lois approuve donc pleinement cette nouvelle disposition.

C'est pourquoi, elle vous demande de l'étendre à l'hypothèse d'un contrat de location consécutif à la division d'un immeuble en lots (loi du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants à usage d'habitation).

*c) Une limitation dans le temps de la possibilité pour le locataire de demander au bailleur la mise en conformité du local aux normes de confort et d'habitabilité*

L'article 25 de la loi du 23 décembre 1986 prévoit que le locataire d'un local loué depuis cette date qui ne satisfait pas à des normes minimales de confort et d'habitabilité définies par décret 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.

Afin d'assurer une certaine sécurité au bailleur, votre commission des Lois vous propose de limiter cette possibilité à une année (ce délai permettant notamment de couvrir une période de chauffe). Il lui semble en effet peu souhaitable de permettre au locataire d'enjoindre, parfois après plusieurs années, le bailleur à financer des travaux alors que l'état des lieux, établi en début de contrat, doit permettre au locataire d'avoir une connaissance rapide du confort du local.

## **2. Améliorer l'information de la caution d'un locataire afin d'encourager le cautionnement**

Votre commission des Lois considère que toute mesure susceptible de rassurer les propriétaires sur la solvabilité des locataires potentiels est de nature à accroître l'offre de logements

locatifs privés. C'est pourquoi, elle se félicite de l'insertion, prévue par l'article 15, d'un article 22-1 dans la loi du 6 juillet 1989 destiné à améliorer l'information des personnes qui se portent cautions des obligations résultant d'un contrat de location. Elle vous demande de compléter cette disposition par l'adoption de deux amendements.

*a) Améliorer l'information de la caution sur la portée de son engagement*

En pratique, le cautionnement des obligations découlant d'un contrat de location est souvent le fait d'un ami ou d'un parent du locataire. La caution n'a pas toujours réellement conscience de l'étendue de son engagement.

Certes, l'article 2015 du code civil énonce que le cautionnement ne se présume pas et la jurisprudence en déduit que, à défaut de détermination de la somme, l'engagement n'est valable que lorsqu'il y a certitude que la caution avait, de façon non équivoque, connaissance de la nature et de l'étendue de l'obligation contractée.

Cette jurisprudence n'empêche pas l'émergence de problèmes liés au fait que, bien qu'ayant eu effectivement connaissance de la nature et de l'étendue de son obligation, la caution n'en a pas mesuré toute la portée. C'est pourquoi, votre commission des Lois vous propose d'adopter un amendement à l'article 15 afin de prévoir :

- que la caution du locataire doit indiquer de manière manuscrite le montant du loyer qu'elle s'engage à cautionner ;

- et que le bailleur doit toujours remettre à la caution un exemplaire du contrat de location, et non seulement, comme l'énonce le projet de loi, dans l'hypothèse où la durée du cautionnement est indiquée mais indéterminée.

*b) Améliorer l'information de la caution en cas d'incident de paiement*

En l'état actuel du droit, la personne qui se porte caution peut ignorer l'existence de difficultés de paiement des loyers qu'elle a garantis.

Après un incident de paiement, le bailleur attend en pratique un certain temps avant d'adresser au locataire un commandement de payer. Ce dernier dispose alors, en vertu de

l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, d'un délai de deux mois pour régulariser la situation, faute de quoi le bailleur peut s'adresser au juge. Celui-ci peut à son tour accorder des délais de paiement au locataire.

Votre commission des Lois considère opportun de prévoir que la caution sera informée de l'existence d'une telle procédure. Cette information pourrait d'ailleurs, dans certains cas, permettre d'éviter le recours au juge dans la mesure où la caution, qui est fréquemment un proche du locataire, s'efforcerait de convaincre celui-ci d'acquitter ses dettes à l'égard du propriétaire.

Elle vous propose donc de prévoir que le bailleur doit notifier le commandement de payer à la personne qui se porte caution dans un délai de quinze jours, faute de quoi cette personne ne sera pas tenue à paiement.

### **3. Favoriser l'accroissement de l'offre de logements locatifs**

A cette fin, votre commission des Lois vous propose d'apporter deux compléments aux dispositions du chapitre IV, relatif à la transformation en logements des locaux affectés à un autre usage.

#### *a) Une incitation à la transformation des locaux en logements*

L'article 20 prévoit que les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation peuvent être temporairement transformés en logements pour une durée n'excédant pas treize ans.

Une telle transformation, qu'elle soit temporaire ou définitive, est d'ores et déjà permise, et même imposée lorsqu'il y a changement d'affectation en application de l'article L. 631-7 2° du code de la construction et de l'habitation, selon lequel, « *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* ».

L'article 20 ne peut donc avoir d'intérêt que dans la mesure où il est précisé que le changement d'affectation temporaire ne présentera pas un caractère irréversible et ne nécessitera pas la

mise en oeuvre d'une procédure aléatoire et onéreuse pour le retour à l'usage antérieur. Notre collègue Maurice ULRICH a déclaré partager pleinement ce souci de conférer à la transformation des bureaux en logements un caractère réversible. Il a estimé qu'une telle mesure était susceptible d'augmenter l'offre de logements, en particulier dans les arrondissements du centre de Paris. L'affectation à l'habitation de bureaux lui est apparue d'autant plus souhaitable que certains de ces locaux, faute de trouver preneur et de pouvoir être transformés en logements, sont laissés à l'abandon, entraînant ainsi la dégradation de certains quartiers et générant des occupations frauduleuses.

Votre commission des Lois vous propose donc un amendement en ce sens.

*b) Subordonner le bénéfice des exonérations fiscales à une mise en location rapide du local*

L'article 21 prévoit l'extension du dispositif dit «Quilès-Méhaignerie» aux transformations de locaux vacants en logements en vue de leur affectation à la location.

Cette extension, dont se félicite votre commission des Lois, doit toutefois, pour conserver toute son efficacité, être subordonnée à la mise en location du local dans un délai déterminé.

Il vous est donc proposé de prévoir que cette mise en location devra intervenir dans un délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux donnant droit à la réduction d'impôt.

## **B. LA RECHERCHE D'UNE AMÉLIORATION DU FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS**

La copropriété concerne aujourd'hui un parc de huit millions de logements. Elle est devenue un mode essentiel d'accession à la propriété, quasiment exclusif dans les zones urbaines. Votre commission des Lois approuve donc le souci du projet de loi d'en améliorer le fonctionnement.

Elle vous propose de compléter le dispositif prévu à cette fin par deux séries d'amendements tendant respectivement à assurer le paiement des charges de copropriété et à renforcer l'efficacité du mécanisme d'administration provisoire mis en place.

## 1. Assurer le paiement des charges de copropriété

Votre rapporteur s'est interrogé sur l'opportunité de substituer à l'institution d'une obligation *propter rem* telle que préconisée par le projet de loi la création d'un privilège au profit du syndicat de copropriétaires.

Cette seconde solution lui a toutefois paru susceptible de poser un problème pratique dans la mesure où le bénéfice d'un privilège est subordonné à son inscription. Ainsi, comme pour l'hypothèque légale, le syndic devrait procéder, pour garantir le paiement de l'intégralité des créances du syndicat, à une inscription à chaque appel de fonds, soit, en général, tous les trois mois.

Pour ce qui la concerne, votre commission des Lois préfère ainsi retenir la solution du projet de loi en y apportant les améliorations suivantes :

- Il lui paraît en premier lieu souhaitable d'envisager l'hypothèse, fréquente lorsque le copropriétaire est défaillant, où la mutation du lot s'effectue par voie d'adjudication, en prévoyant que, dans ce cas, l'acquéreur est informé par l'avocat poursuivant.

- Votre commission des Lois tient également à prendre en compte une difficulté susceptible de se poser lorsque la vente sera réalisée à la fin d'un exercice budgétaire. En cette hypothèse, les créances non liquides et non exigibles pourront atteindre un montant relativement élevé, notamment dans le cas où des travaux d'amélioration auront été réalisés, puisque la date de la dernière assemblée générale de copropriétaires remontera à près d'une année.

Il vous est donc proposé de prévoir que le montant des dettes exigibles et liquides communiqué par le syndic au mandataire de l'acquéreur sera majoré d'une provision destinée à couvrir les dépenses engagées de l'exercice en cours telles qu'elles ont été prévues par le budget initial.

Votre commission des Lois a par ailleurs partagé le souci de notre excellent collègue Charles JOLIBOIS de prendre en compte le fait que l'acquéreur pourrait ne pas avoir connaissance de certains travaux importants votés mais non encore exécutés. Ce problème est aujourd'hui en effet limité par le fait que le vendeur prend à sa charge l'ensemble des travaux votés avant la vente, qu'ils aient été ou non exécutés.

L'institution d'une obligation *propter rem* risque sur ce point d'apporter d'importantes modifications qu'il convient d'envisager. C'est pourquoi, votre commission des Lois a donné mandat à votre rapporteur de proposer un amendement tendant à régler ce problème des travaux votés mais non encore exécutés.

- L'affectation des charges au lot ne suffit pas en elle-même à garantir pleinement que la mutation permettra au syndicat de copropriétaires de recouvrer ses créances. Le nouvel acquéreur pourra ne pas acquitter le montant correspondant au moment de cette mutation. Le syndicat se verra par la suite opposer les créanciers privilégiés sur ce lot.

C'est pourquoi, afin d'inciter l'acquéreur à remettre rapidement le montant des créances entre les mains du syndic, votre commission des Lois vous propose de prévoir que cette démarche le libèrera des créanciers du vendeur autres que les titulaires d'un privilège général sur le lot.

Afin que le paiement de ces sommes ne remette pas en cause le caractère déterminable du prix, qui, en vertu de l'article 1591 du code civil tel qu'interprété par la jurisprudence, est une condition de validité de la promesse de vente, il vous est également proposé de prévoir que leur montant s'imputera sur le prix de vente du lot.

- Enfin, le caractère réel de l'obligation de participer aux charges aurait pour conséquence de rendre le tribunal de grande instance automatiquement compétent pour statuer sur les litiges s'y rapportant, quel que soit le montant des sommes en jeu.

Votre commission des Lois vous propose donc de prévoir qu'aucune innovation n'est apportée s'agissant de la compétence du tribunal d'instance.

## **2. Améliorer le dispositif relatif à l'administration provisoire**

Votre commission des Lois considère que le dispositif relatif à l'administration provisoire a pour vocation de s'appliquer aux plus grandes copropriétés. Par ailleurs, elle ne saurait être considérée comme une solution de nature à résoudre toutes les difficultés rencontrées par ces copropriétés mais plutôt comme un dispositif limité dans le temps et destiné à permettre, dans la mesure du possible, de résoudre rapidement leurs difficultés.

### *a) Eviter un déclenchement trop tardif de la procédure d'administration provisoire*

Votre commission des Lois considère qu'il importe de permettre la désignation d'un administrateur provisoire en temps utile. C'est pourquoi, elle vous propose de permettre au syndic, a priori le mieux à-même d'apprécier la nécessité de mettre en oeuvre cette procédure, de demander la désignation d'un administrateur provisoire au même titre que 10 % des copropriétaires ou que le procureur de la République.

Par ailleurs, il lui paraît opportun de prévoir, compte tenu de l'urgence qui justifiera la mise en oeuvre de la procédure d'administration provisoire, que celle-ci sera, dans tous les cas, sous le contrôle du président du tribunal de grande instance statuant comme en référé.

### *b) Assurer le respect des droits des copropriétaires*

Votre commission des Lois considère que la désignation d'un administrateur provisoire ne doit pas constituer une menace pour le respect du droit de propriété des copropriétaires.

Elle estime ainsi peu opportun de prévoir que le tribunal de grande instance ou son président pourra confier audit administrateur l'ensemble des pouvoirs de l'assemblée générale.

Il lui paraît en effet nécessaire d'éviter que l'administrateur provisoire puisse procéder aux actes de disposition sans l'accord de l'assemblée générale, donné à la majorité prévue à cet effet par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. Elle vous propose en conséquence de le prévoir par un amendement.

*c) Concilier l'administration provisoire avec les droits des créanciers du syndicat de copropriétaires*

Votre commission des Lois considère que le dispositif relatif à l'administration provisoire a pour objet essentiel de permettre aux grandes copropriétés de trouver rapidement des solutions à leurs difficultés financières.

Aussi vous propose-t-elle de réduire de six à trois mois renouvelables la durée maxima de suspension ou d'interdiction des poursuites de la part des créanciers du syndicat.

\*

\* \*

**Sous le bénéfice de ces observations, votre commission des Lois vous propose d'adopter le présent projet de loi.**

## **EXAMEN DES ARTICLES**

### **CHAPITRE PREMIER**

#### **ACQUISITION DES LOGEMENTS D'HABITATION À LOYER MODÉRÉ PAR LEURS OCCUPANTS**

Ainsi qu'il a été indiqué dans l'exposé général du présent rapport, votre commission des Lois s'en remet, pour l'examen des dispositions de ce chapitre, à l'avis de votre commission des Affaires économiques et du Plan.

### **CHAPITRE II**

#### **ADAPTATION DE LA LÉGISLATION DES RAPPORTS LOCATIFS**

##### *Article 6*

##### **Information du locataire**

Cet article a pour objet de modifier l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 relatif au contenu du contrat de location.

La législation actuelle prévoit en effet que le contrat de location doit être établi par écrit et comporter plusieurs mentions concernant notamment 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 ...

Le présent article vise à améliorer l'information du locataire en apportant à ce dispositif un double complément :

- d'une part, il prévoit que le contrat de location devra comporter également le nom du bailleur et son domicile réel ou élu ;

- d'autre part, dans l'hypothèse d'un changement de propriétaire des locaux, il impose au nouveau bailleur de notifier son nom et son domicile réel ou élu au locataire.

Votre commission des Lois approuve pleinement le souci du projet de loi de renforcer l'information du locataire. Elle considère même qu'il convient d'aller au-delà en imposant au bailleur d'indiquer son domicile et non simplement, le cas échéant, son domicile élu. Une telle indication risquerait en effet de rendre problématique une éventuelle assignation du bailleur par le locataire qui, en vertu de l'article 648 du nouveau code de procédure civile, doit, s'agissant d'un acte à signifier, indiquer le domicile du destinataire (et non son domicile élu).

Votre commission des Lois estime toutefois utile de permettre au bailleur de désigner un mandataire (administrateur de biens ou notaire) qui sera l'interlocuteur du locataire.

Elle vous soumet donc un amendement prévoyant que, désormais, le bailleur devra indiquer au locataire son domicile ainsi que, le cas échéant, les références de son mandataire.

Elle vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

### *Article 7*

#### **Etablissement de l'état des lieux par huissier de justice**

Cet article a pour objet de modifier les dispositions de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 relatives à l'état des lieux établi au début de la location.

Cet état des lieux est établi contradictoirement par les parties ou, à défaut, par huissier de justice. Dans ce second cas, l'huissier doit actuellement en aviser les parties au moins deux jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le présent article vise à porter ce délai minimum de deux à sept jours.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter cet article modifié par un amendement tendant à corriger une erreur.

### *Article 8*

#### **Notifications et significations relatives aux rapports locatifs**

Cet article a pour objet d'insérer dans la loi du 6 juillet 1989 un article 9-1 afin de dispenser un propriétaire d'adresser ses notifications ou significations au conjoint du locataire qui ne s'est pas fait connaître.

L'article 1751 du code civil dispose en effet que *« le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation des deux époux est, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, et même si le bail a été conclu avant le mariage, réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux. »*

La Cour de cassation a déduit de cette disposition que le congé délivré à un seul des conjoints n'était pas opposable à l'autre et que, en conséquence, le conjoint non visé par le congé pouvait en contester la validité à son encontre.

Tirant les conséquences de cette jurisprudence, l'article 9-1 dont le projet de loi prévoit l'insertion dispose que les notifications ou significations relatives aux rapports locatifs faites par le bailleur seront de plein droit opposables audit conjoint.

Afin de tenir compte du délai de préavis de six mois préalable à tout congé du locataire, il est précisé que cet article 9-1 sera applicable à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.

Outre cette modification de fond, l'article 8 du projet de loi opère une coordination au sein de l'article 28 de la loi du 23 décembre 1986. Cette disposition permet au bailleur d'un local classé en sous-catégorie II-B ou II-C (comprenant les locaux situés dans des constructions de bonne qualité assurant des conditions satisfaisantes d'habitabilité), dont le loyer est fixé en application des dispositions de la loi du 1er septembre 1948, de proposer un contrat de location régi, à l'exception de sa durée (fixée à huit ans), par le droit commun. A cette fin, cet article 28 renvoie aux chapitres premier à III de la loi de 1986. Ceux-ci ayant été abrogés en 1989, le projet de loi propose, par

coordination, de remplacer ces références par un renvoi aux dispositions de la loi de 1989 qui leur ont été substituées.

Votre commission des Lois trouve équitable de prévoir que le bailleur n'aura pas à adresser de notifications au conjoint dont il ignore l'existence. C'est pourquoi, elle vous propose un **amendement** apportant la même précision à propos des contrats de location conclus à la suite de la division d'un immeuble par lots (loi du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation).

Elle vous propose également un **amendement** tendant à préciser que l'article 9-1, qui constitue une exception à l'article 1751 du code civil, ne fait pas obstacle, s'agissant des autres points que les notifications du bailleur, à l'application de cette dernière disposition.

Votre commission des Lois vous demande d'adopter cet article ainsi modifié.

### *Article 9*

#### **Tacite reconduction et renouvellement du contrat de location**

Cet article a pour objet de modifier l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, relatif à la durée du contrat de location.

Il ne remet aucunement en question le principe actuel, en vertu duquel le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques et à six ans pour les bailleurs personnes morales (article 10, alinéa premier).

La modification apportée par le présent article s'applique en effet à l'hypothèse d'une tacite reconduction du contrat de location parvenu à son terme.

En l'état actuel du droit, à défaut de congé, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial ou, si cette dernière est inférieure, pour une durée au moins égale à trois ans (pour les bailleurs personnes physiques) et à six ans (pour les bailleurs personnes morales).

Outre une certaine imprécision, cette solution est apparue susceptible de dissuader les bailleurs de consentir un contrat initial de location d'une durée supérieure à trois ans. L'exemple a été donné à votre rapporteur d'un contrat de douze ans qui avait été reconduit

pour la même durée en raison de la nullité purement formelle du congé.

C'est pourquoi, conformément aux conclusions de la Commission nationale de concertation, il est proposé de prévoir une durée unique et précise en cas de tacite reconduction, à savoir trois ans pour les personnes physiques et six ans pour les personnes morales.

On rappellera que le contrat de location peut faire l'objet, outre d'une reconduction tacite, d'un renouvellement pour une durée au moins égale à trois (personnes physiques) ou six ans (personnes morales). Le présent article n'apporte pas de modification sur ce point.

Votre commission des Lois vous propose de l'adopter sans modification.

## *Article 10*

### **Second droit de préemption du locataire**

Cet article vise à traduire une recommandation de la Commission nationale de concertation, qui avait appelé de ses vœux l'insertion, au sein de l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989, d'un alinéa relatif au second droit de préemption du locataire.

On rappellera que, lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée et vaut offre de vente au profit du locataire. Si celui-ci accepte l'offre, il dispose d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. A l'expiration du délai de préavis, ou si la vente n'est pas réalisée dans les deux mois qui suivent l'acceptation de l'offre par le locataire, ce dernier est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Le présent article ne modifie aucunement ce dispositif. Il a en effet pour objet de conférer au locataire un second droit de préemption, susceptible d'être mis en oeuvre lorsque le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que ceux prévus dans l'offre de vente initiale.

En l'état actuel du droit, le locataire n'est pas, dans une telle hypothèse, dépourvu de tout moyen d'action. En effet, le quatrième alinéa du paragraphe II de l'article 15 lui confère un droit de substitution : il lui permet de se substituer, dans le délai d'un mois

à compter de la notification du contrat de vente, au tiers qui a acquis le bien à des conditions ou à un prix plus avantageux que ceux prévus dans l'offre de vente.

Cette faculté n'est cependant offerte qu'*a posteriori* : elle ne peut intervenir qu'après la réalisation de la vente et pose, pour cette raison, d'importantes difficultés pratique.

C'est pourquoi la Commission nationale de concertation avait suggéré l'insertion dans l'article 15 II d'un *«alinéa relatif au second droit de préemption du locataire en cas de vente, tendant à ce que, si le bailleur estime devoir formuler au locataire une nouvelle offre de vente à des conditions ou à un prix plus avantageux, il (puisse) effectuer une telle modification qui offre au locataire un délai d'un mois pour accepter»*.

Tel est l'objet du présent article qui, à cette fin, apporte une double modification à la législation actuelle :

- en premier lieu, il remplace le droit de substitution du locataire par un second droit de préemption offrant au propriétaire la faculté de faire une offre au locataire à des conditions ou à un prix plus avantageux ;

- en second lieu, il modifie l'article 10 I de la loi du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, afin de conférer le même second droit de préemption au locataire ou occupant de bonne foi d'un local d'habitation ou d'un local mixte (habitation et professionnel) lorsque la vente est consécutive à la division de l'immeuble en lots.

Ces modifications entreront en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi. Néanmoins les dispositions actuellement en vigueur seront applicables aux notifications intervenues avant l'expiration de ce délai.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter cet article modifié par un amendement tendant à réparer une omission du projet de loi.

## *Article 11*

### **Loyers référencés**

**Cet article a pour objet de modifier l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 relatif à la fixation des loyers.**

**Celui-ci opère une distinction entre les loyers fixés librement par les parties et les loyers référencés.**

**Sont ainsi fixés librement les loyers :**

- des logements neufs ;**
- des logements vacants ayant fait l'objet de travaux ou de remise aux normes minimales de confort et d'habitabilité ;**
- des logements conformes aux normes minimales de confort et d'habitabilité faisant l'objet d'une première location ou, s'ils sont vacants, ayant fait l'objet depuis au moins six mois de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à une année de loyer antérieur (article 17 a).**

**Le loyer des autres logements vacants ou faisant l'objet d'une première location est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (article 17 b).**

**Néanmoins, l'article 17 b prévoit que les dispositions relatives aux loyers référencés ne sont applicables que pendant une durée de cinq ans à compter de la date de publication de la loi de 1989. Ainsi, et sauf intervention du législateur, la liberté de fixation des loyers serait-elle appelée à être généralisée à compter du 8 juillet prochain.**

**Le présent article a précisément pour objet de procéder à une telle intervention en portant de cinq à huit ans (soit jusqu'au 8 juillet 1997) la durée d'application des dispositions relatives aux loyers référencés, dont le fonctionnement est en pratique généralement considéré comme satisfaisant par les parties concernées.**

**Votre commission des Lois vous propose d'adopter, par amendement, une nouvelle rédaction de cet article et prévoyant que lesdites dispositions seront applicables jusqu'au 31 juillet 1997. Cette modification lui est apparu souhaitable compte tenu du fait que les**

contrats de location prennent fin fréquemment le dernier jour du mois.

Elle vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

### *Article 12*

#### **Révision du loyer**

Cet article a pour objet de modifier l'indice de référence pour le calcul de l'augmentation annuelle du loyer.

En vertu de l'article 17 d de la loi du 6 juillet 1989 (ou de l'article 30 de la loi de 1986 pour les logements de catégories II. B. et II. C. sortis du dispositif de la loi de 1948), l'augmentation annuelle des loyers ne peut excéder la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'INSEE. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié lors de la signature du contrat de location.

La référence au dernier indice publié a parfois donné lieu à des augmentations de loyer fort importantes ou, au contraire, quasiment nulles. Il est ainsi apparu que, compte tenu des variations pour le moins erratiques de cet indice, un lissage sur une longue période pouvait s'avérer opportun.

C'est pourquoi, faisant suite à une recommandation de la Commission nationale de concertation, le présent article propose de substituer à cet indice celui de la moyenne des indices du coût de la construction des quatre derniers trimestres connus. Cette modification de référence sera applicable aux contrats en cours à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter cet article modifié par un amendement de précision.

### *Article 13*

#### **Non application de la loi du 1er octobre 1948 aux locaux vacants**

Cet article a pour objet de modifier l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986.

Cette dernière disposition prévoit que les locaux vacants à compter de cette date échappent aux dispositions de la loi du 1er octobre 1948 sous réserve de satisfaire aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la Commission nationale de concertation.

Ces normes ont été fixées par un décret au 6 mars 1987, lequel prévoit notamment que :

- le local doit comporter au minimum une pièce d'habitation et des pièces de service attenantes (cuisine ou coin cuisine, salle d'eau et cabinet d'aisances) ;

- la hauteur sous plafond est au moins égale à deux mètres vingt (ou, exceptionnellement, à deux mètres) ;

- toute pièce d'habitation est pourvue d'un ouvrant donnant à l'extérieur du bâtiment permettant une aération et un éclairage suffisants ;

- le logement est alimenté en électricité et, le cas échéant, en gaz ;

- les installations d'eau intérieures au logement assurent la permanence de la distribution d'eau avec une pression et un débit suffisants.

La modification proposée consiste, conformément à une recommandation de ladite commission, à supprimer cette condition de conformité à des normes de confort et d'habitabilité. Ainsi, tous les logements vacants à compter du 23 décembre 1986 devraient-ils sortir du champ d'application de la loi de 1948.

On rappellera que le locataire d'un local loué depuis cette date et qui ne répond pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité peut toujours demander au propriétaire sa mise en conformité avec ces normes, sans qu'il soit porté atteinte au contrat de location en cours.

Dans le souci de supprimer une cause de contentieux entre les propriétaires et les locataires, votre commission des Lois vous propose, par amendement, de limiter cette dernière possibilité à un an. Cette durée, qui couvrira une période de chauffe, lui paraît en effet suffisante pour permettre au locataire de s'apercevoir que le local ne répond pas aux normes rappelées ci-dessus et ce, d'autant plus qu'un état des lieux aura été réalisé.

Elle vous demande d'adopter cet article ainsi modifié.

### CHAPITRE III

#### DISPOSITIONS RELATIVES AU LOGEMENT DES PERSONNES À FAIBLES RESSOURCES

##### *Article 14*

##### **Versement de l'allocation logement**

Cet article a pour objet de modifier les articles L. 553-4 et L. 835-2 du code de la sécurité sociale.

En leur rédaction actuelle, ces dispositions prévoient que l'allocation logement familiale (art. L. 553-4) et l'allocation logement sociale (art. L. 835-2) sont versées dans des conditions fixées par décret et après accord de l'allocataire et du bailleur ou du prêteur :

- au bailleur en cas de location ;
- au prêteur dans les autres cas.

Ainsi que l'indique l'exposé des motifs du projet de loi, « *le versement direct au propriétaire de l'allocation logement ouvre une plus grande sécurité à ce dernier puisque plus les ressources du locataire sont faibles, plus l'allocation logement couvre une fraction importante du loyer* ».

Le présent article a donc pour objet de prévoir que cette modalité de versement direct de l'allocation ne pourra être modifiée qu'avec l'accord conjoint de l'allocataire, d'une part, et du bailleur ou du prêteur, d'autre part.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter un amendement opérant une nouvelle rédaction de cet article afin, sans

y apporter de modification de fond, de corriger des erreurs relatives au décompte des alinéas.

Elle vous demande d'adopter cet article ainsi modifié.

### *Article 15*

#### **Cautionnement des obligations du locataire**

Cet article a pour objet d'insérer au sein de la loi du 6 juillet 1989 un article 22-1 relatif au cautionnement des obligations résultant d'un contrat de location.

L'article 2015 du code civil posant en principe que le cautionnement ne se présume point et ne peut être étendu au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté, la jurisprudence en a déduit que, lorsqu'il est à durée indéterminée, la caution peut à tout moment résilier son engagement.

Une telle faculté limite sensiblement l'efficacité de cette garantie et, appliquée aux rapports locatifs, apparaît de nature à dissuader un propriétaire de louer à un bailleur aux revenus modestes. C'est pourquoi le présent article énonce une dérogation au droit commun afin de prévoir que :

- lorsque le cautionnement des obligations résultant d'un contrat de location ne comporte aucune indication de durée, il vaut pour la durée du contrat. Le cautionnement ne s'étend alors pas aux obligations du contrat reconduit ou renouvelé ;

- lorsque la durée du cautionnement est indiquée mais indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement, cette résiliation ne prenant effet qu'au terme du contrat de location (initial, reconduit ou renouvelé) au cours duquel le bailleur en reçoit notification. Dans cette dernière hypothèse, la caution est informée de ses obligations, puisqu'elle doit reproduire de manière manuscrite la disposition applicable et que le bailleur lui remet un exemplaire du contrat de location.

Votre commission des Lois juge utile d'élargir l'information de la caution afin de lui permettre de prendre pleinement conscience de l'étendue de son engagement. Aussi vous propose-t-elle d'adopter, outre un amendement rédactionnel, un amendement tendant à prévoir :

- d'une part, que le bailleur devra toujours remettre un exemplaire du contrat de location à la caution, et non seulement lorsque la durée du cautionnement sera indiquée mais indéterminée ;

- d'autre part, que la personne qui se porte caution complètera la mention manuscrite prévue en indiquant le montant du loyer cautionné et son indexation éventuelle.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

### *Article additionnel après l'article 15*

#### **Information de la caution en cas d'incident de paiement**

Ainsi qu'il a été indiqué dans l'exposé général du présent rapport, la personne qui se porte caution peut ignorer l'existence de difficultés de paiement des obligations qu'elle a cautionnées.

Votre commission des Lois souhaite remédier à cette situation en assurant l'information de la caution sur les éventuels incidents de paiement.

Toute disposition de nature à améliorer l'information de la caution du locataire lui paraît en effet de nature à encourager au cautionnement des obligations résultant d'un contrat de location et, par là-même, à rassurer les propriétaires sur la solvabilité d'un locataire aux revenus modestes.

S'agissant plus particulièrement des incidents de paiement, l'information de la caution apparaît d'autant plus souhaitable que, celle-ci étant fréquemment un proche du locataire, elle pourra s'efforcer de convaincre ce dernier d'acquitter ses dettes à l'égard du bailleur.

Votre commission des Lois vous soumet donc un amendement tendant à insérer un article additionnel après l'article 15, afin de prévoir que le bailleur doit, dans un délai de quinze jours, notifier un commandement de payer à la caution, faute de quoi celle-ci ne sera pas tenue au paiement des sommes mentionnées dans le commandement.

### *Article 16*

#### **Location en meublé et sous-location des logements HLM**

Cet article a pour objet de modifier l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette dernière disposition énonce les organismes au profit desquels il peut être dérogé au principe, posé par l'article L. 442-8 dudit code, selon lequel les logements HLM ne peuvent faire l'objet d'une location en meublé ou d'une sous-location.

Ces organismes sont les associations déclarées ayant pour objet de sous-louer temporairement les logements à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion.

Le présent article vise à étendre ces possibilités de dérogations aux locations de logements HLM consentis à d'autres organismes remplissant la même mission et aux centres communaux d'action sociale.

Votre commission des Lois vous propose de l'adopter sans modification.

### *Article 17*

#### **Exonérations fiscales**

Cet article a pour objet de compléter les articles 15 bis, 35 bis et 92 L. du code général des impôts, relatifs aux exonérations de l'impôt sur le revenu foncier dont bénéficient les bailleurs privés qui concluent un contrat de location avec des personnes à faibles ressources.

En leur rédaction actuelle, ces articles exonèrent, pendant les trois premières années de location, les revenus fonciers inférieurs à un plafond fixé par décret et résultant de la location ou sous-location d'un logement conforme à des normes minimales fixées par décret en Conseil d'Etat :

- à un bénéficiaire du revenu minimum d'insertion ;
- à un étudiant boursier ;

- ou à un organisme sans but lucratif qui met ce logement à la disposition de personnes défavorisées.

Le présent article 17 propose de proroger l'exonération par périodes de trois ans lorsque les conditions pour en bénéficier sont remplies en début de chaque période.

Il prévoit également la même prorogation en cas de reconduction ou de renouvellement du contrat de location ou de sous-location.

Votre commission des Lois vous propose de l'adopter sans modification.

### *Article 18*

#### **Vente de logements HLM vacants**

Cet article a pour objet de modifier le deuxième alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation.

Cette dernière disposition prévoit que tout logement HLM vacant mis en vente doit être offert en priorité à l'ensemble des locataires de l'organisme vendeur dans le département.

A défaut d'acquéreur prioritaire, le logement peut être offert à toute autre personne physique.

Le présent article 18 prévoit que, à défaut d'acquéreur prioritaire, le logement ainsi mis en vente pourra être offert non seulement à une autre personne physique, mais également aux organismes sans but lucratif qui s'engagent à le mettre à la disposition de personnes défavorisées pendant au moins quinze ans.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter cet article sans modification.

*Article 19*

**Location en meublé et sous-location des logements HLM**

Cet article vise à modifier l'article L. 442-8 du code de la construction et de l'habitation qui pose le principe de l'interdiction de la location en meublé ou de la sous-location des logements HLM.

La modification proposée consiste à prévoir que cette interdiction ne s'appliquera pas aux logements-foyers gérés directement par un organisme HLM s'ils répondent à des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

**CHAPITRE IV**

**TRANSFORMATION EN LOGEMENTS  
DE LOCAUX AFFECTÉS À UN AUTRE USAGE**

*Article 20*

**Affectation temporaire à l'habitation**

Cet article a pour objet d'insérer dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 631-7-1 relatif à l'affectation temporaire à l'habitation de locaux régulièrement affectés à un autre usage.

L'article L. 631-7 du même code pose en effet le principe de l'interdiction du changement d'affectation des locaux à usage d'habitation dans les communes de plus de 10.000 habitants et dans celles situées dans la région parisienne.

Il ne peut être dérogé à ce principe que par autorisation préfectorale, procédure qui se révèle à la fois aléatoire (le préfet disposant sur ce point d'un pouvoir discrétionnaire) et onéreuse (la transformation d'un logement en local professionnel ou commercial pouvant être subordonnée à une compensation).

C'est pourquoi, les propriétaires hésitent souvent à opérer la transformation d'un local à usage commercial ou de bureau vacant en logement dès lors que celle-ci présente un caractère irréversible.

Le présent article a donc pour objet de remédier à cette situation en prévoyant que les locaux affectés régulièrement à un autre usage peuvent être transformés en logements pendant une durée n'excédant pas treize ans. Il appartient au propriétaire de déclarer à l'autorité administrative le changement d'affectation du local.

Afin d'encourager la location pour habitation des locaux affectés à un autre usage, l'article 20 prévoit également que, dans cette hypothèse, le retour des locaux à leur usage primitif constitue un motif légitime et sérieux permettant de mettre fin au contrat de location. En revanche, il ne constitue pas un événement précis justifiant que le bailleur ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales de nature à permettre la conclusion d'un contrat d'une durée inférieure à trois ans.

Votre commission des Lois partage pleinement le souci du projet de loi d'encourager la transformation des locaux commerciaux ou de bureaux en logements en prévoyant qu'elle n'aura pas toujours un caractère irréversible. Notre excellent collègue Maurice ULRICH a souligné qu'il convenait notamment d'éviter la dégradation de certains quartiers de Paris, laquelle serait susceptible de résulter du défaut d'entretien des nombreux bureaux qui ne trouvent pas acheteur.

Votre commission des Lois estime néanmoins nécessaire de préciser expressément que cette transformation temporaire dispense le propriétaire qui souhaite redonner au local son caractère primitif de demander une dérogation ou une autorisation préfectorale en application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation. Elle vous soumet donc un amendement à cette fin ainsi qu'un amendement de coordination.

Par ailleurs, elle a jugé opportun de prévoir que, compte tenu des liens étroits existant entre, d'une part, les changements d'affectation des locaux et, d'autre part, la politique de l'urbanisme et la politique foncière, les déclarations de changement d'affectation temporaire seraient adressées conjointement au maire et au préfet. Elle vous soumet donc un amendement à cette fin.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

## *Article 21*

### **Réduction d'impôt**

Cet article a pour objet d'insérer au sein du code général des impôts un article 199 decies D afin de doter d'un avantage fiscal les transformations en logements de locaux affectés à un autre usage et vacants depuis le 1er janvier 1994.

L'article 199 decies A dudit code accorde une réduction d'impôt correspondant à 10 % de l'investissement réalisé dans la limite de 300.000 F de dépenses pour une personne seule et de 600.000 F pour un couple marié.

L'article 199 decies B porte à 15 % cette réduction (dans la limite de 400.000 F de dépenses pour une personne seule et de 800.000 F pour un couple) en cas de location à une famille à faibles revenus.

Le présent article 21 propose d'étendre ces réductions aux transformations en logements de locaux affectés à un autre usage.

La réduction d'impôt sera calculée sur les dépenses payées pour l'installation ou l'équipement sanitaire du local, d'une porte blindée et d'un interphone, ainsi que pour la réalisation de travaux destinés à faciliter l'accès de l'immeuble aux personnes handicapées et l'adaptation de leur logement.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter un amendement tendant à prévoir que la location devra prendre effet dans le délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux qui auront justifié la réduction d'impôt.

Elle vous demande d'adopter cet article ainsi modifié.

## CHAPITRE V

### AMÉLIORATION DU FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS

#### *Article 22*

#### **Charges de copropriété**

Cet article a pour objet d'opérer une nouvelle rédaction de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Cette dernière disposition confère au syndic un droit d'opposition sur le prix de vente en cas de mutation à titre onéreux d'un lot.

Ainsi, si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat de copropriétaires, l'acquéreur se doit d'informer le syndic de la mutation. Celui-ci dispose alors d'un délai de huit jours pour faire opposition au versement des fonds afin d'obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Aucun paiement ou transfert amiable de tout ou partie du prix n'est opposable au syndic ayant fait opposition.

Ainsi qu'il a été indiqué dans l'exposé général du présent rapport, cette procédure ne confère aucun droit de préférence au syndicat. Elle a pour seul objet d'éviter la dissipation par le vendeur de fonds rendus disponibles par la mutation.

En conséquence, le syndic ne peut invoquer l'opposition pour être préféré aux créanciers inscrits.

Il a également été souligné dans l'exposé général que les autres sûretés dont peut disposer le syndicat de copropriétaires, à savoir l'hypothèque légale et le privilège mobilier (tous deux prévus par l'article 19 de la loi de 1965), se révélaient souvent insuffisantes ou difficiles à mettre en oeuvre.

L'article 22 du projet de loi s'efforce d'apporter une solution au problème des impayés de copropriétés, qui atteignent rapidement plusieurs dizaines de milliers de francs pour un seul copropriétaire.

Cette solution consiste à conférer à l'obligation de participer aux charges un caractère réel en prévoyant qu'elle est attachée au lot et le suit en quelques mains qu'il passe. Il s'agirait donc de créer une obligation *propter rem* (à raison de la chose) qui conférerait au syndicat créancier un droit de suite.

Le projet de loi prévoit en outre un dispositif destiné à informer l'acquéreur du montant des dettes éventuelles du vendeur à l'égard du syndicat. Une telle information constitue en effet le corollaire du fait que l'acquéreur sera appelé à acquitter lesdites dettes, lesquelles s'imputeront toutefois sur le prix de vente du lot. Il appartiendra donc au notaire recevant l'acte de vente d'en avertir le syndic. Celui-ci disposera alors d'un délai de quinze jours pour notifier au notaire le montant des créances liquides et exigibles du syndicat attachées au lot.

Notre excellent collègue Michel DREYFUS-SCHMIDT a considéré qu'il convenait de supprimer le présent article 22. Il a notamment fait part de ses inquiétudes face à la suppression du droit d'opposition du syndic.

Votre commission des Lois approuve néanmoins l'économie générale du dispositif proposé par le projet de loi. Il lui paraît toutefois nécessaire de le compléter sur les points suivants :

- En premier lieu, le fait de conférer à l'obligation de participer aux charges un caractère réel ne donne pas pour autant au syndicat de copropriétaires un droit de préférence sur les créanciers inscrits. Aussi, sur ce point, le dispositif du projet de loi ne semble-t-il pas apporter d'amélioration par rapport au droit d'opposition du syndic auquel il est appelé à se substituer.

Votre commission des Lois vous propose donc un amendement tendant à prévoir que l'acquéreur qui règle entre les mains du syndic le montant des créances du syndicat à l'égard du vendeur sera libéré, à concurrence du montant correspondant, à l'égard des créanciers du vendeur autres que ceux bénéficiant d'un privilège général sur l'immeuble. Ce montant sera imputable sur le prix de vente du lot.

Une telle précision lui paraît de nature à inciter l'acquéreur au paiement immédiat des sommes correspondantes entre les mains du syndic.

En effet, l'acquéreur qui ne procéderait pas à ce paiement verrait sa dette progressivement augmentée par le jeu des intérêts, prévus par l'article 36 du décret du 17 mars 1967.

En outre, les créanciers privilégiés du vendeur ne pourront obtenir à leur profit le montant des sommes ainsi versées au syndic : l'article 2184 du code civil subordonne en effet la purge des privilèges et des hypothèques au paiement des dettes « *jusqu'à concurrence seulement du prix* ». Or, les sommes versées au syndic viendront en déduction du prix.

• Votre commission des Lois estime, en deuxième lieu, utile de tenir compte du fait que la vente peut avoir lieu à la fin d'un exercice budgétaire. En conséquence, limiter l'information de l'acquéreur aux seules créances liquides et exigibles risquerait, dans certaines hypothèses, et notamment en cas de réalisation de travaux importants, de lui donner une vision par trop superficielle des charges qu'il aura à supporter.

Aussi vous est-il proposé d'adopter un amendement prévoyant que le montant des créances liquides et exigibles du syndicat attachées au lot transmis par le syndic au notaire sera majoré d'une provision destinée à couvrir les dépenses engagées de l'exercice en cours telles que prévues par le budget prévisionnel.

Notre excellent collègue Charles JOLIBOIS s'est par ailleurs inquiété de l'information de l'acquéreur sur les travaux votés depuis la dernière assemblée générale. Il a estimé que, en l'état actuel du droit, et compte tenu de la prise en charge par le vendeur, sauf stipulation contraire, de l'ensemble des travaux votés avant la vente, un tel problème ne se posait pas. En revanche, dès lors que l'obligation de participer aux charges aurait un caractère réel, il conviendrait soit d'édicter une exception à ce principe en vertu de laquelle le vendeur demeurerait tenu au paiement des travaux votés avant la mutation, soit d'assurer l'information de l'acquéreur sur l'intégralité des charges dont il aura à supporter le coût. M. Charles JOLIBOIS a estimé que l'essentiel était de permettre à l'acquéreur de mesurer toutes les conséquences financières de la vente.

Suite à cette intervention, votre commission des Lois a donné mandat à votre rapporteur d'étendre l'information de l'acquéreur au problème des travaux importants votés par l'assemblée générale, non encore exécutés et restant à financer.

• Votre commission des Lois vous propose, en troisième lieu, d'envisager l'éventualité d'une mutation par voie d'adjudication en prévoyant par amendement que le syndic informe alors l'avocat poursuivant du montant des charges dues par le copropriétaire défaillant.

• Enfin, l'article R. 321-1 du code de l'organisation judiciaire prévoit la compétence du tribunal d'instance pour des

sommes inférieures à 30.000 F mais seulement dans la mesure où il s'agit d'actions personnelles ou mobilières.

En conséquence, le caractère réel conféré à l'obligation de participer aux charges de copropriété aurait pour effet de rendre le tribunal de grande instance compétent pour connaître de tous les litiges liés à ce problème, quand bien même ils concerneraient des sommes d'un montant modique.

Une telle conséquence n'a pas été jugée souhaitable par votre commission des Lois qui vous soumet donc un amendement prévoyant qu'il n'est pas innové aux règles de compétences du tribunal d'instance.

Elle vous propose d'adopter cet article ainsi modifié ainsi que par un amendement purement rédactionnel.

### *Article 23*

#### **Administration provisoire**

Cet article a pour objet d'insérer au sein de la loi du 19 janvier 1965 une section relative aux copropriétés en difficulté et comprenant les nouveaux articles 29-1, 29-2 et 29-3.

• L'article 29-1 prévoit la désignation d'un administrateur provisoire par le tribunal de grande instance ou par son président statuant comme en matière de référé.

Cette désignation peut intervenir, à la demande de copropriétaires représentant ensemble au moins dix pour cent des voix du syndicat ou à celle du procureur de la République, en cas de carence du syndicat dans l'entretien, la conservation ou l'administration de l'immeuble.

Les attributions de l'administrateur provisoire, définies par le tribunal ou par son président, peuvent porter sur tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, du conseil syndical et du syndic. Ces organes continuent à exercer les pouvoirs qui ne sont pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire dont la durée, fixée par la décision de désignation, peut à tout moment être modifiée par le tribunal (ou son président). Ce dernier peut également la prolonger ou y mettre fin.

• L'article 29-2 permet au tribunal de grande instance, sur demande de l'administrateur provisoire et si cela est nécessaire à

**l'accomplissement de la mission confiée à ce dernier, de suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance à son origine antérieurement à cette décision dès lors qu'elle tend :**

**- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;**

**- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.**

**Cet article précise que la décision de suspension ou d'interdiction arrête ou interdit également toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et que les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution de ces droits sont en conséquence suspendus.**

**• L'article 29-3 prévoit que les actions en justice et les voies d'exécution susceptibles d'être poursuivies à l'encontre du syndicat le sont après mise en cause de l'administrateur provisoire.**

**Ainsi qu'il a été indiqué dans l'exposé général du présent rapport, votre commission des Lois considère utile de permettre au syndic, a priori le mieux informé de la situation de la copropriété, de déclencher la procédure d'administration provisoire et vous soumet donc un amendement à cette fin.**

**Par ailleurs, soucieuse d'assurer la protection du droit de propriété des copropriétaires, votre commission des Lois vous demande, par amendement, de prévoir que les actes de disposition autres que ceux imposés par les lois et règlements et les modifications du règlement de copropriété relatives à la jouissance, à l'usage et à l'administration des parties communes ne pourront être confiés à l'administrateur provisoire.**

**Votre commission des Lois constate enfin que, si la désignation peut être demandée tant au tribunal de grande instance qu'à son président, aucune précision n'est donnée de nature à déterminer les hypothèses dans lesquelles il conviendra de s'adresser à l'un plutôt qu'à l'autre. Aussi, et compte tenu du fait que la mise en oeuvre de la procédure d'administration provisoire sera justifiée par l'urgence, vous propose-t-elle un amendement prévoyant que la désignation d'un administrateur provisoire relèvera toujours du président du tribunal de grande instance.**

**S'agissant du texte proposé pour l'article 29-2, votre commission des Lois vous propose un amendement tendant :**

- à confier au président du tribunal de grande instance statuant comme en référé le soin de décider de la suspension ou de l'interdiction des poursuites précitées ;

- à limiter à trois mois renouvelables une fois la durée de cette suspension ou interdiction. Une telle limitation lui est apparue de nature à concilier la vocation du mécanisme d'administration provisoire, qui est de permettre aux grandes copropriétés de trouver rapidement des solutions à leurs difficultés financières éventuelles, et le respect des droits des créanciers des syndicats de copropriétaires.

Votre commission des Lois vous demande d'adopter l'article 23 ainsi modifié ainsi que par un amendement rédactionnel.

#### *Article 24*

### **Commission départementale de l'aide personnalisée au logement**

Cet article a pour objet de modifier l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation concernant les contestations relatives au paiement de l'aide personnalisée au logement (APL).

Dans sa rédaction actuelle, l'article L. 351-14 prévoit que, en cas de contestation, les décisions des organismes ou services chargés du paiement de l'APL ou de la prime de déménagement sont soumises, dans le délai d'un mois, à une commission départementale qui, depuis 1984, est la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat.

Cet organisme est présidé par le préfet de département.

Le présent article confirme le principe de l'existence d'une commission départementale compétente pour statuer sur les contestations des décisions des organismes et services chargés du paiement de l'APL ou de la prime de déménagement.

Il donne également valeur législative à une disposition contenue actuellement dans la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation (l'article R. 351-30) qui confie à cet organisme les décisions relatives au maintien du versement de l'aide personnalisée au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge.

Ainsi, par rapport au droit actuel, la seule innovation de fond du présent article consiste à confier à cette commission les demandes de remise de dettes présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement après réclamation d'un trop perçu de leur part.

En étendant ainsi les attributions de la commission départementale en matière d'APL, le présent article a pour objet de tirer les conséquences d'une décision de la Cour administrative d'appel de Lyon en date du 14 juin 1993, confirmée par le Conseil d'Etat. Ces décisions ont en effet déclaré illégale la pratique administrative qui consistait, pour les locataires de l'APL, à présenter, dans le cas d'une demande de remise de dettes, un recours gracieux devant la commission de recours amiable de la caisse d'allocation familiale.

Cette pratique trouvait son fondement juridique dans une directive du fonds national de l'habitation du 30 octobre 1987 déléguant aux sections départementales APL le pouvoir détenu par le fonds de se prononcer sur les demandes de remise de dettes et les autorisant à subdéléguer ce pouvoir aux organismes payants.

La Cour administrative d'appel de Lyon a considéré que cette directive était illégale. Elle a relevé en premier lieu que l'article L. 351-14 ne conférait pas aux commissions départementales compétence pour statuer sur les demandes de remise de dettes présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'APL. Elle a précisé ensuite que le fonds national de l'habitation ne pouvait autoriser ces commissions à subdéléguer aux Caisses d'allocations familiales, organismes de droit privé, un pouvoir que le législateur avait conféré à une autorité relevant de l'Etat.

Aussi, en procédant aux extensions de compétence précitées et en précisant que la commission départementale de l'APL peut déléguer certaines d'entre elles aux organismes ou services chargés du paiement de l'APL, le présent article consacre-t-il une pratique administrative jugée illégale. Il procède par ailleurs à la validation des décisions des organismes payeurs, relatives aux demandes de remise de dettes présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'APL dès lors que ces organismes ont reçu à cette fin subdélégation des sections départementales de l'APL.

Votre commission des Lois vous propose d'adopter un amendement qui, outre des modifications purement rédactionnelles, précise que la commission départementale de l'APL continuera à être présidée par le préfet ou par son représentant.

Elle vous demande d'adopter cet article ainsi modifié.

## TABLEAU COMPARATIF

Texte de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p><b>Code de la construction et de l'habitation</b></p>		
<p><i>Art. L.443-7.-</i> Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'État.</p>		
<p>La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus. Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.</p>	<p>Chapitre premier</p>	<p>Chapitre premier</p>
	<p>Acquisition des logements d'habitation à loyer modéré par leurs occupants</p>	<p>Acquisition des logements d'habitation à loyer modéré par leurs occupants</p>
<p>La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'État dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'État dans le département dans un délai de deux mois, la décision est exécutoire pour une durée de cinq ans.</p>	<p>Article premier.</p>	<p>Article premier.</p>
	<p>Dans la dernière phrase du troisième alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "pour une durée de cinq ans" sont supprimés.</p>	<p><i>(Examiné par la commission des affaires économiques)</i></p>
<p>Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, la décision d'aliéner ne peut être prise qu'après accord de la commune d'implantation.</p>		

Texte de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p><i>Art. L.443-8.-</i> Lorsque des circonstances économiques ou sociales particulières le justifient, la vente de logements locatifs ne répondant pas aux conditions d'ancienneté définies à l'article L. 443-7 peut être autorisée par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances, après consultation de la commune d'implantation. La décision fixe les conditions de remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement.</p>	<p>Art. 2.</p> <p>Dans l'article L. 443-8 du même code, les mots : "par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances" sont remplacés par les mots : "par décision de l'autorité administrative".</p>	<p>Art. 2.</p> <p><i>(Examiné par la commission des affaires économiques)</i></p>
<p><i>Art. L.443-10.-</i> Les dispositions des articles L. 443-7 à L. 443-9 s'appliquent nonobstant toutes stipulations contraires.</p>	<p>Art. 3.</p> <p>L'article L. 443-10 du même code est complété par un alinéa rédigé comme suit :</p>	<p>Art. 3.</p> <p><i>(Examiné par la commission des affaires économiques)</i></p>
<p><i>Art. L.443-11.-</i> Cf. <i>infra</i> art. 4 du projet de loi</p>	<p>"En cas de vente à un acquéreur mentionné au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 443-11, les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 353-17 ne sont pas applicables. Par dérogation aux articles L. 353-4 et L. 353-5, la convention mentionnée à l'article L. 353-2 n'est pas opposable à l'acquéreur."</p>	
<p><i>Art. L.353-17.-</i> Par dérogation à l'article L. 353-3, les conventions concernant les logements mentionnés à l'article L. 353-14 prennent effet à leur date de signature.</p>		
<p>En cas de mutation entre vifs à titre gratuit ou onéreux des biens faisant l'objet de ces conventions, l'acte de cession de ces biens doit faire mention desdites conventions.</p>		
<p>La validité de la mutation est subordonnée à l'engagement pris par le nouveau propriétaire de respecter toutes les stipulations des conventions.</p>		

**Texte de référence**

*Art. L.353-4.* - En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de biens faisant l'objet de conventions mentionnées à l'article L. 351-2, lesdites conventions s'imposent de plein droit au nouveau propriétaire.

*Art. L.353-5.* - Les logements faisant l'objet d'une convention conclue par application des dispositions de l'article L. 351-2 doivent, jusqu'à la date prévue pour son expiration, être loués dans des conditions conformes à celles fixées par cette convention.

Toutefois, les logements vacants peuvent être occupés, à titre de résidence principale, par le propriétaire, son conjoint, ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, dans des conditions fixées par la convention.

*Art. L.353-2.* - Les conventions mentionnées à l'article L. 351-2 sont conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements précisés à cet article.

Elles déterminent, dans le cadre des conventions types mentionnées au même article, les obligations des parties et fixent notamment :

- les travaux d'amélioration qui incombent aux bailleurs ;
- les caractéristiques techniques des logements après construction ou amélioration ;
- les conditions et les modalités, le cas échéant, du relogement provisoire pendant la durée des travaux ;
- les conditions d'occupation et de peuplement desdits logements ;
- le nombre de logements réservés à des familles ou à des occupants sortant d'habitats insalubres ou d'immeubles menaçant ruine ;

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

**Texte de référence**

- la durée minimale des baux et les modalités selon lesquelles ils pourront être résiliés ou reconduits à la volonté du locataire pendant la durée de la convention ;

- le montant maximum des loyers, des cautionnements et avances et les modalités de leur évolution ainsi que les charges dont le remboursement incombe aux locataires ;

- les obligations des bailleurs à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement ainsi que le montant de leur contribution au fonds national de l'habitation ;

- les conditions de leur révision ainsi que leur durée qui ne peut être inférieure à neuf ans ;

- les sanctions encourues pour le non-respect des engagements conventionnels, y compris la résiliation de la convention aux torts du bailleur après mise en demeure.

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

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

**Texte du projet de loi**

**Art. 4.**

I - Le premier alinéa de l'article L. 443-11 du même code est complété par la phrase suivante :

"Toutefois, sur demande du locataire, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété, à ses ascendants et descendants."

**Propositions de la commission**

**Art. 4.**

*(Examiné par la commission des affaires économiques)*

Texte de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>L'acquéreur doit occuper le logement à titre principal pendant une durée minimale de cinq ans. Toutefois, à titre exceptionnel, cette durée n'est pas opposable à l'acquéreur dont la situation personnelle, notamment professionnelle, aura connu, postérieurement à l'acquisition du logement, un changement fondamental.</p>	<p>II - Le troisième alinéa de l'article L. 443-11 du même code est abrogé.</p>	
<p>Nonobstant les dispositions du premier ou du deuxième alinéa du présent article, les logements peuvent être vendus à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte sans qu'il soit fait application des conditions d'ancienneté et d'habitabilité prévues à l'article L. 443-7. Les locataires en place continuent à bénéficier des conditions antérieures de location.</p>		
<p>Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat dans le département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale, ou les louer à ces mêmes personnes pour des usages autres que l'habitation.</p>		
<p>Dans ce cas, les dispositions prises aux articles L. 311-3 et L. 631-7 ne s'appliquent pas.</p>		
<p><i>Art. L. 443-15-2.</i> - Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'aliénation des logements acquis par des sociétés d'économie mixte en application du quatrième alinéa de l'article L. 443-11.</p>	<p>III - Dans l'article L. 443-15-2 du même code, les mots : "quatrième alinéa de l'article L. 443-11" sont remplacés par les mots : "troisième alinéa de l'article L. 443-11".</p>	

**Texte de référence**

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

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

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

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

**Texte du projet de loi**

**Art. 5.**

Le deuxième alinéa de l'article L. 443-13 du même code est rédigé comme suit :

"Toutefois, l'organisme d'habitation à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt."

**Propositions de la commission**

**Art. 5.**

*(Examiné par la commission des affaires économiques)*

Texte de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>Dans le cas d'une vente réalisée en application de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-11, l'organisme est tenu de verser à l'Etat une somme équivalente au montant des aides financières accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du bien vendu, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.</p>		
<p>En cas de vente d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.</p>		
<p><b>Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986</b></p>		
<p>Art. 3.- Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :</p>		
<p>- sa date de prise d'effet et sa durée ;</p>		
<p>- la consistance et la destination de la chose louée ;</p>		
<p>- la désignation des locaux et équipements à 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 ;</p>		
<p>- le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;</p>		
<p>- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.</p>		
<p>Chapitre II</p>	<p>Chapitre II</p>	<p>Chapitre II</p>
<p>Adaptation de la législation des rapports locatifs</p>	<p>Adaptation de la législation des rapports locatifs</p>	<p>Adaptation de la législation des rapports locatifs</p>
<p>Art. 6.</p>	<p>Art. 6.</p>	<p>Art. 6.</p>
<p>I - Le premier alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par les mots suivants :</p>	<p>I - Le premier alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par les mots suivants :</p>	<p>I. L'article 3 ...  ... 1986, est ainsi rédigé :</p>
<p>" - le nom du bailleur et son domicile réel ou élu."</p>	<p>" - le nom du bailleur et son domicile réel ou élu."</p>	<p>"Art. 3 - Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :</p>
		<p>" - le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;</p>
		<p>" - la date de prise d'effet et la durée ;</p>

**Texte de référence**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

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 19, ces références sont jointes au contrat ainsi que les termes dudit article.

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.

*"la consistance et ... (le reste sans changement)."*

II - Le dernier alinéa du même article est complété par la phrase suivante :

II - Alinéa sans modification

Texte de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>Chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions du présent article.</p>	<p>"En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier son nom et son domicile réel ou élu au locataire."</p>	<p>"En ... ... notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.</p>
<p>Art. 3.- cf. <i>supra</i> art. 6 du projet de loi.</p>	<p>Art. 7.  Dans le deuxième alinéa de l'article 3 de la même loi, les mots : "au moins deux jours à l'avance" sont remplacés par les mots : "au moins sept jours à l'avance".</p>	<p>Art. 7.  Dans la deuxième phrase du septième alinéa de l'article 3 ...  ... avance".</p>
<p>Code civil</p>	<p>Art. 8.  1 - Il est inséré dans le chapitre premier du titre premier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, après l'article 9, un article 9-1 rédigé comme suit:</p>	<p>Art. 8.  1 - Alinéa sans modification</p>
<p>Art. 1751.- Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux est, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, et même si le bail a été conclu avant le mariage, réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux.</p>	<p>"Art. 9-1. - Les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire si le conjoint n'a pas fait préalablement connaître son existence au bailleur.</p>	<p>"Art. 9-1. - Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications ...  ... bailleur.</p>
<p>En cas de divorce ou de séparation de corps, ce droit pourra être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps, à l'un des époux, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre époux.</p>		

Texte de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>Loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation</p>		<p>I bis - Le I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>
<p>Art. 10.- cf. <i>infra</i> art. 10 du projet de loi</p>		<p>"Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si le conjoint n'a pas fait préalablement connaître son existence au bailleur."</p>
<p>Loi n° 86-1290 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</p>		
<p>Art. 28.- Le bailleur d'un local classé en sous-catégorie II B ou II C dont le loyer ou l'indemnité d'occupation est fixé conformément aux dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée peut proposer au locataire ou occupant de bonne foi un contrat de location régi par les dispositions des chapitres Ier 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 et 57 A de la présente loi.</p>	<p>II - Dans l'article 28 de la loi n° 86-1290 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, les mots : "des chapitres premier à III et des articles 30 à 33 du présent titre" sont remplacés par les mots : "des articles 30 à 33 du présent chapitre et des chapitres premier à III, à l'exception des articles 10 et 11, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986".</p>	<p>II - Sans modification</p>
<p>Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 25 sont applicables aux locaux loués en application du présent article.</p>	<p>III - L'article 9-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est applicable aux notifications et significations faites à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.</p>	<p>III - ... ... 1989 et le dernier alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitées sont applicables aux notifications ...</p>
<p>Art. 30.- cf. <i>infra</i> art. 12 du projet de loi.</p>		<p>... loi.</p>

**Texte de référence**

**Art. 31.-** Le contrat de location proposé en application de l'article 28 doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des articles 25 et 28 à 33.

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.

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

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

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

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 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dans les trois mois qui suivent la réception de la proposition du contrat de location faite par le bailleur. Si, en l'absence d'accord entre les parties, à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la proposition de contrat de location faite par le bailleur, le juge n'a pas été saisi, le local reste soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

**Texte de référence**

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

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

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

*Art. 32.* -Lorsqu'il est fait application de l'article 28, le coût des travaux ayant amélioré substantiellement le confort ou l'équipement du local effectués par le locataire ou l'occupant de bonne foi est remboursé par le propriétaire. Un décret en Conseil d'Etat détermine la nature des travaux pris en compte ainsi que les modalités de leur évaluation

Le montant en est fixé et le remboursement effectué lors de la conclusion du contrat de location prévu à l'article 28.

Si le bailleur le demande, le règlement intervient par compensation sur la fraction du nouveau loyer qui excède le montant de l'ancien. Si la dette n'est pas éteinte à l'expiration du bail mentionné à l'article 28, le bailleur en règle alors le solde.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

Texte de référence

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

*Art. 33* .-A l'expiration du contrat conclu en application de l'article 31, le local est soumis aux dispositions des chapitres Ier à III du titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et les locaux à usage exclusivement professionnel aux dispositions de l'article 57 A et aux dispositions du code civil.

**Loi n° 89-462 du 23 décembre 1989 précitée**

*Art. 10*.- cf. infra art. 9 du projet de loi.

*Art. 11* .-Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 15, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.

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

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

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

**Texte de référence**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

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 17.

*Art. 10.* - 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 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales.

A défaut de congé donné dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial ou, si celle du contrat initial est inférieure, au moins égale à celles définies au premier alinéa du présent article.

**Art. 9.**

I - Le deuxième alinéa de l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est remplacé par deux alinéas rédigés comme suit :

"Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

"En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales."

II - La première phrase du dernier alinéa du même article est rédigée comme suit :

**Art. 9.**

Sans modification

**Texte de référence**

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 du présent article. L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, à l'article 15. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues au c de l'article 17.

*Art. 13.-* Les dispositions de l'article 11 et de l'article 15 peuvent être invoquées :

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

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

*Art. 15.- 1 -* Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, 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.

**Texte du projet de loi**

"En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celles définies au premier alinéa du présent article."

**Propositions de la commission**

**Texte de référence**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

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 délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion. 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 jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

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

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

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.

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.

Texte de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>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.</p>	<p>Art. 10.</p> <p>I - Les quatrième et cinquième alinéas du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>Art. 10.</p> <p>I - Sans modification</p>
<p>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.</p>	<p>"Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.</p>	
<p>Les termes des alinéas précédents sont reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.</p>		

**Texte de référence**

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 1er de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant 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.

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 précitée.

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

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

**Texte du projet de loi**

"Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte authentique 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. 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.

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

**Propositions de la commission**

Texte de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p><b>Loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation</b></p>	<p>II - Dans le deuxième alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, les mots : "pendant une durée d'un mois" sont remplacés par les mots : "pendant une durée de deux mois".</p>	<p>II - Sans modification</p>
<p><i>Art. 10.- I -</i> Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutifs à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire.</p>	<p>L'offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois.</p>	<p>III - Sans modification</p>
<p>Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est nulle de plein droit.</p>	<p>III - Les quatrième, cinquième et sixième alinéas du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation sont remplacés par les trois alinéas ainsi rédigés :</p>	

**Texte de référence**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

Si la vente est conclue avec un tiers en violation du droit reconnu au locataire ou occupant de bonne foi par l'alinéa précédent, celui-ci peut, pendant un délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, déclarer se substituer à l'acquéreur.

La même faculté est ouverte dans les mêmes conditions, au locataire ou à l'occupant de bonne foi qui n'a pas accepté l'offre de vente dans le délai d'un mois susvisé, lorsque la vente aura été conclue avec un tiers à des conditions plus avantageuses.

Dans les deux cas, la notification de la vente au locataire ou occupant de bonne foi est faite à la diligence du notaire qui a reçu l'acte. Les termes des cinq alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

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

"Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire, doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

"Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte authentique de vente. Si, dans sa réponse il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire ou occupant de bonne foi 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. 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.

"Les termes des cinq alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification."

IV - Le présent article entrera en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.

Toutefois :

IV - Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

**Texte de référence**

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

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

Il ne s'applique pas aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

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

**Texte du projet de loi**

a) lorsque le locataire a reçu notification du congé antérieurement à cette date, les règles applicables à ce congé et à la vente du local demeurent celles de l'article 15-II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 dans sa rédaction antérieure à la présente loi ;

b) lorsque le locataire a reçu antérieurement à cette même date notification de l'offre de vente prévue à l'article 10-I de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, les règles applicables à la vente du local demeurent celles de cet article 10-I dans sa rédaction antérieure à la publication de la présente loi.

**Propositions de la commission**

a) sans modification

b) lorsque le locataire ou occupant de bonne foi a reçu ...

... loi.

Texte de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>Loi 89-462 du 6 juillet 1989 précitée</p>		
<p>Art.17.- a) Le loyer :</p>		
<p>- des logements neufs ;</p>		
<p>- des logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ;</p>		
<p>- 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 d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur, est fixé librement entre les parties.</p>		
<p>b) 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 19, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.</p>		
<p>Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables pendant une durée de cinq ans à compter de la date de la publication de la présente loi. Avant l'expiration de ce délai, 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.</p>	<p>Art. 11.</p>	<p>Art. 11.</p>
	<p>Dans le deuxième alinéa du b) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le mot : "cinq" est remplacé par le mot : "huit".</p>	<p>I. - Dans la première phrase du deuxième alinéa du b) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : "pendant une durée de cinq ans à compter de la date de la publication de la présente loi" sont remplacés par les mots : "jusqu'au 31 juillet 1997".</p>
		<p>II. - Le début de la seconde phrase du même alinéa est ainsi rédigé : "Avant cette date, le Gouvernement ... (le reste sans changement)."</p>

**Texte de référence**

Toutefois, le Gouvernement présentera au Parlement, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi n° 92-722 du 29 juillet 1992 portant adaptation de la loi n° 88-1088 du 1er décembre 1988 relative au revenu minimum d'insertion et relative à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale et professionnelle, un rapport d'information sur les logements vacants dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants au sens du recensement général de la population, spécifiant, entre autres, les motifs et la durée de la vacance.

En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 19, 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 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19.

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

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

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

**Texte de référence**

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.

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 10, 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 ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 p. 100 si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

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

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.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

Texte de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>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.</p>	<p>Art. 12.</p> <p>I - Dans la première phrase du deuxième alinéa du d) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : "la variation de l'indice national" sont remplacés par les mots : "la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national".</p> <p>II - Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa du d) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : "du dernier indice publié" sont remplacés par les mots : "de la dernière moyenne sur quatre trimestres de l'indice national publiée".</p>	<p>Art. 12.</p> <p>I - Sans modification</p> <p>II - Sans modification</p> <p>II bis.- <i>Le deuxième alinéa du d) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :</i></p> <p><i>"La moyenne mentionnée ci-dessus est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent."</i></p>
<p>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.</p>		

Texte de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée</p>	<p>III - Dans le deuxième alinéa de l'article 30 de la loi n° 86-1290 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, les mots : "l'article 15" sont remplacés par les mots : "le d) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986".</p>	III - Sans modification
<p>Art. 30.- Le contrat de location conclu en application de l'article 28 est d'une durée de huit ans. Son loyer est fixé par référence aux loyers non régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée et habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables.</p>	<p>IV - Les dispositions du présent article sont applicables aux contrats en cours à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi. La valeur trimestrielle de l'indice à la date de référence de ces contrats est remplacée par la valeur de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice à cette même date de référence.</p>	IV - Sans modification
<p>La différence entre le loyer du contrat de location établi en application de l'article 28 et le loyer ou l'indemnité d'occupation antérieur s'applique par huitième au cours des huit années de ce contrat. La révision éventuelle résultant de l'article 15 s'applique à chaque valeur ainsi définie.</p>		

Texte de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p><i>Art. 25.-</i> 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 Ier à III du titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, à l'exception des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par l'article 57 A et par les dispositions du code civil.</p>	<p>Art. 13.</p> <p>I - Dans le premier alinéa de l'article 25 de la loi n° 86-1290 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, sont supprimés les mots : "et satisfaisant aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la commission nationale de concertation".</p>	<p>Art. 13.</p> <p>I - Sans modification</p>
<p>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.</p>	<p>II - Dans le deuxième alinéa du même article, les mots : "ne satisfont pas aux normes précitées," sont remplacés par les mots : "ne satisfont pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la commission nationale de concertation,".</p>	<p>II - Sans modification</p>
<p>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.</p>	<p>II bis.- Dans le deuxième alinéa du même article, après les mots : "le locataire peut", sont insérés les mots : ", dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial,".</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 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.</p>		

**Texte de référence**

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

**Code de la sécurité sociale**

*Art. L.553-4.*- Les prestations familiales sont incessibles et insaisissables sauf pour le recouvrement des prestations indûment versées à la suite d'une manœuvre frauduleuse ou d'une fausse déclaration de l'allocataire.

Toutefois, peuvent être saisis :

1°) pour le paiement des dettes alimentaires ou l'exécution de la contribution aux charges du mariage et liées à l'entretien des enfants : l'allocation pour jeune enfant, les allocations familiales, le complément familial, l'allocation de rentrée scolaire, l'allocation de soutien familial et l'allocation parentale d'éducation ;

2°) pour le paiement des frais entraînés par les soins, l'hébergement, l'éducation ou la formation notamment dans les établissements mentionnées à l'article L. 541-1 : l'allocation d'éducation spéciale. En cas de non-paiement de ces frais, la personne physique ou morale ou l'organisme qui assume la charge de l'éducation spéciale, de la formation ou de l'entretien de l'enfant peut obtenir de l'organisme débiteur de l'allocation que celle-ci lui soit versée directement.

Sur demande de l'allocataire, les cotisations d'assurance volontaire mentionnées à l'article L. 742-1 sont recouvrées sur les prestations familiales visées à l'article L. 511-1, à l'exception de l'allocation de logement.

L'allocation de logement mentionnée à l'article L. 542-1 est versée après accord de l'allocataire et du bailleur ou du prêteur :

**Texte du projet de loi**

**Chapitre III**

**Dispositions relatives au logement des personnes à faibles ressources**

**Art. 14.**

I - Le quatrième alinéa de l'article L. 553-4 du code de la sécurité sociale est complété par la phrase suivante :

**Propositions de la commission**

**Chapitre III**

**Dispositions relatives au logement des personnes à faibles ressources**

**Art. 14.**

I - Les huitième et neuvième alinéas de l'article L. 553-4 du code de la sécurité sociale sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

Texte de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>- en cas de location, au bailleur du logement,</p> <p>- dans les autres cas, au prêteur,</p> <p>dans des conditions fixées par décret.</p>	<p>"Cette modalité de versement ne peut être modifiée qu'avec l'accord de l'allocataire et, selon le cas, du bailleur ou du prêteur."</p>	<p>"- dans les autres cas, au prêteur.</p>
<p>A la suite du non-paiement des loyers ou du non-remboursement de la dette contractée en vue d'accéder à la propriété, pendant une période déterminée, l'allocation de logement peut être versée entre les mains du bailleur ou du prêteur sur leur demande, par l'organisme débiteur, après que l'allocataire a été informé et mis en mesure de faire entendre ses observations. Ce versement a lieu au plus tard jusqu'à l'extinction de la dette résultant des échéances impayées dans la limite d'un délai fixé par décret.</p>		
<p>Les blocages de comptes courants de dépôts ou d'avances ne peuvent avoir pour effet de faire obstacle à l'insaisissabilité et à l'incessibilité des prestations familiales.</p>		
<p>Nonobstant toute opposition, les allocataires dont les prestations familiales sont servies par versement à un compte courant de dépôts ou d'avances peuvent effectuer mensuellement des retraits de ce compte dans la limite du montant des prestations familiales.</p>		
<p>Un décret précise les conditions d'application des deux alinéas précédents.</p>		
<p>Art. L.835-2.- La créance du bénéficiaire de l'allocation de logement est incessible et insaisissable.</p>	<p>II - Le premier alinéa de l'article L. 835-2 du même code est complété par la phrase suivante :</p>	<p>II. Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 835-2 du même code sont ainsi rédigés :</p>

Texte de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>L'allocation de logement est versée après accord de l'allocataire et du bailleur ou du prêteur :</p>	<p>"Cette modalité de versement ne peut être modifiée qu'avec l'accord de l'allocataire et, selon le cas, du bailleur ou du prêteur."</p>	<p>" - dans les autres cas, au prêteur.</p>
<p>- en cas de location, au bailleur du logement,</p>	<p>III - Dans le quatrième alinéa de l'article L. 553-4 et le premier alinéa de l'article L. 835-2 du même code, les mots : ", dans des conditions fixées par décret" sont supprimés.</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>- dans les autres cas, au prêteur,</p>	<p>En cas de non-paiement des loyers ou en cas de non-remboursement de la dette contractée en vue d'accéder à la propriété, l'organisme ou service mentionné à l'article L. 835-1 peut décider, à la demande des bailleurs ou des prêteurs, de leur verser la totalité de cette allocation.</p>	<p>III - Sans modification</p>
<p>dans des conditions fixées par décret.</p>	<p>Art. 15.</p>	<p>Art. 15.</p>
	<p>I - Il est inséré dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, après l'article 22, un article 22-1 rédigé comme suit :</p>	<p>I - Sans modification</p>
	<p>"Art. 22-1. I - Lorsque le cautionnement des obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée, ce cautionnement vaut pour la durée de ce contrat et ne s'étend pas aux obligations résultant du contrat reconduit ou renouvelé.</p>	

**Texte de référence**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

II - Lorsque la durée du cautionnement est *indiquée mais* indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

La personne qui se porte caution dans les conditions prévues à l'alinéa précédent fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite des termes de cet alinéa. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement."

II - Les dispositions du II de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 entrent en vigueur le premier jour du deuxième mois suivant la publication de la présente loi. Elles ne sont pas applicables aux cautionnements consentis avant cette date.

"II - Lorsque la durée du cautionnement *stipulée* est indéterminée ...

... résiliation.

"III.- La personne qui se porte caution *des obligations résultant d'un contrat de location* fait précéder sa signature de la *mention manuscrite du montant du loyer ainsi cautionné et, le cas échéant, de son indexation*. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. *Si la durée du cautionnement stipulée est indéterminée, la personne qui se porte caution fait également précéder sa signature de la reproduction manuscrite du II du présent article*. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement."

II - Sans modification

Art. additionnel après l'art. 15.

*L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa rédigé comme suit :*

**Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée**

**Art. 24.-** Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le juge, saisi par le locataire avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, peut accorder des délais de paiement dans les conditions prévues aux articles 1244-1, 1244-2, 1244-3 du code civil.

**Texte de référence**

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 ainsi que du premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en oeuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement.

**Code de la construction et de l'habitation**

*Art. L.442-8-1.* - Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion.

**Texte du projet de loi**

**Art. 16.**

1 - Au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "à leur réinsertion" sont remplacés par les mots : "à leur réinsertion, aux autres organismes ayant la même mission et agréés par l'autorité administrative, ainsi qu'aux centres communaux d'action sociale".

**Propositions de la commission**

*"Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est notifié à la caution dans un délai de quinze jours. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des sommes mentionnées dans le commandement."*

**Art. 16.**

Sans modification

**Texte de référence**

Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après en avoir informé l'organisme bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sous-louer une partie de leur logement à des personnes âgées ou des personnes handicapées adultes avec lesquelles ils ont conclu un contrat conforme aux dispositions du cinquième alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers, à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes. Le prix du loyer de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer total rapporté à la surface habitable du logement.

Les dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6 sont applicables aux logements loués dans les conditions du présent article. Les sous-locataires mentionnés aux deux premiers alinéa du présent article sont assimilés à des locataires pour bénéficier de l'aide personnelle au logement prévue par l'article L. 510 du code de la sécurité sociale, par l'article 1er de la loi n° 71-582 du 16 juillet 1971 relative à l'allocation de logement ou par l'article L. 351-1 du code de la construction et de l'habitation.

*Art.- L. 353-20* - Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les bailleurs, autres que ceux mentionnés à l'article L. 353-14, peuvent louer les logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 aux associations mentionnées au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 et aux associations ou établissements publics mentionnés à l'article L. 442-8-4.

Les sous-locataires sont assimilés à des locataires pour bénéficier de l'aide personnalisée au logement prévue par l'article L. 351-1.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

II - Dans le premier alinéa de l'article L. 353-20 du même code, les mots : "aux associations mentionnées au premier alinéa de l'article L. 442-8-1" sont remplacés par les mots : "aux centres communaux d'action sociale, organismes et associations mentionnés au premier alinéa de l'article L. 442-8-1".

**Texte de référence**

Ne peuvent se prévaloir des dispositions de l'article L. 353-2 relatives à la reconduction des baux à la volonté du locataire pendant la durée de la convention :

1° Les sous-locataires des associations mentionnées au premier alinéa de l'article L. 442-8-1, après le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités ;

2° Les sous-locataires des associations ou établissements publics mentionnés à l'article L. 442-8-4, dès lors qu'ils ne répondent plus aux conditions pour être logés par ces personnes morales telles que précisées par le contrat de sous-location.

**Code général des impôts**

Art.15 bis.- I.- Les personnes qui concluent un contrat de location d'un logement conforme aux normes minimales définies par décret en Conseil d'Etat, avec des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou des étudiants bénéficiant d'une bourse à caractère social ou avec un organisme sans but lucratif qui met ce logement à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement et qui est agréé à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département sont exonérées, pendant les trois premières années de location, de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location, sous réserve que le prix de celle-ci soit inférieur à un plafond fixé par décret.

**Texte du projet de loi**

**Art. 17.**

I - Il est inséré dans le I de l'article 15 bis du code général des impôts, après le premier alinéa, un alinéa nouveau rédigé comme suit :

"L'exonération est prorogée par périodes de trois ans si les conditions prévues ci-dessus sont toujours remplies au début de chaque période. Il en est de même en cas de reconduction ou de renouvellement du contrat de location."

**Propositions de la commission**

**Art. 17.**

**Sans modification**

**Texte de référence**

II.- Les modalités d'agrément ainsi que le contenu des déclarations à souscrire par les personnes et organismes mentionnés au I sont fixés par décret.

Art.35 bis.- I. Les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables.

II. A compter du 1er janvier 1984, les personnes qui mettent de façon habituelle à la disposition du public une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu sur le produit de ces locations lorsque celui-ci n'excède pas 5.000 F par an.

Cette exonération ne peut se cumuler avec les dispositions de l'article 52 *ter*.

III .- Les personnes qui concluent un contrat de location en meublé d'un logement, conforme aux normes minimales définies par décret en Conseil d'Etat , avec un organisme sans but lucratif qui met ce logement à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement et qui est agréé à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département sont exonérées, pendant les trois premières années de location, de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location, sous réserve que le prix de celle-ci soit inférieur à un plafond fixé par décret.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

**Texte de référence**

Ces dispositions sont également applicables aux loueurs non professionnels qui concluent un contrat de location ou de sous-location avec des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou des étudiants bénéficiant d'une bourse à caractère social.

Les modalités d'agrément ainsi que le contenu des déclarations à souscrire par les personnes et organismes mentionnés au présent article sont fixés par décret.

*Art. 92 L.-* Les personnes qui concluent un contrat de sous-location d'un logement, conforme aux normes minimales définies par décret en Conseil d'Etat, avec des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou des étudiants bénéficiant d'une bourse à caractère social ou avec un organisme sans but lucratif qui met ce logement à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement et qui est agréé à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département sont exonérées, pendant les trois premières années de location, de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette sous-location, sous réserve que le prix de celle-ci soit inférieur à un plafond fixé par décret.

**Texte du projet de loi**

II - Il est inséré dans le III de l'article 35 bis du même code, après le second alinéa, un alinéa nouveau rédigé comme suit:

"Les exonérations prévues au premier et au second alinéas sont prorogées par périodes de trois ans si les conditions prévues ci-dessus sont toujours remplies au début de chaque période. Il en est de même en cas de reconduction ou de renouvellement du contrat de location ou de sous-location."

III - Il est inséré dans l'article 92 L du même code, après le premier alinéa, un alinéa nouveau rédigé comme suit :

"L'exonération est prorogée par périodes de trois ans si les conditions prévues ci-dessus sont toujours remplies au début de chaque période. Il en est de même en cas de reconduction ou de renouvellement du contrat de sous-location."

**Propositions de la commission**

Texte de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>Les modalités d'agrément ainsi que le contenu des déclarations à souscrire par les personnes et organismes mentionnés au présent article sont fixés par décret.</p>	Art. 18.	Art. 18.
<p><b>Code de la construction et de l'habitation</b></p>	<p>La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation est complétée par les mots suivants : "ou à un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article premier de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, et qui est agréé à cet effet par l'autorité administrative".</p>	Sans modification
<p><i>Art. L.443-11.- cf. supra art. 4 du projet de loi.</i></p>		
<p><b>Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement</b></p>		
<p><i>Article premier.-</i> Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation.</p>		
<p>Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.</p>		
<p>Le Conseil national de l'habitat est chargé d'établir chaque année un bilan de l'action engagée qui est rendu public.</p>		
<p><b>Code de la construction et de l'habitation</b></p>		
<p><i>Art. L.442-8.-</i> Dans tous les immeubles destinés à la location et construits au moyen de crédits ouverts par le présent livre, il est interdit de louer en meublé ou de sous-louer un logement en meublé ou non meublé sous quelque forme que ce soit, sous peine d'une amende de 60.000 F.</p>		
<p>Les contrevenants sont exclus de tous les avantages et bénéfices concédés par le présent livre.</p>	Art. 19.	Art. 19.
	<p>Le troisième alinéa de l'article L. 442-8 du même code est complété par la phrase suivante :</p>	Sans modification

Texte de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>Les dispositions des alinéas qui précèdent ne sont pas applicables aux oeuvres de caractère social, telles que les maisons d'étudiants et les foyers de travailleurs, dès lors qu'elles ne poursuivent aucun but lucratif.</p>	<p>"Elles ne sont pas non plus applicables aux logements-foyers gérés directement par un organisme d'habitation à loyer modéré et qui répondent à des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat."</p>	
<p>Le loyer des maisons destinées à l'habitation collective qui sont affectées à des locations meublées peut être majoré du prix de location des meubles. Ce dernier prix ne doit pas lui-même dépasser le montant du loyer principal calculé suivant les dispositions en vigueur en matière d'habitations à loyer modéré.</p>		
<p>Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé.</p>		
	<p>Chapitre IV Transformation en logements de locaux affectés à un autre usage</p>	<p>Chapitre IV Transformation en logements de locaux affectés à un autre usage</p>
	<p>Art. 20. Il est inséré dans le code de la construction et de l'habitation, après l'article L. 631 7, un article L. 631-7-1 rédigé comme suit :</p>	<p>Art. 20. Alinéa sans modification</p>

**Texte de référence**

*Art. L. 631-7.- Dans les communes définies à l'article 10-7 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée :*

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.

**Texte du projet de loi**

*"Art. L. 631-7-1.- Les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation peuvent être temporairement affectés à l'habitation pour une durée n'excédant pas treize ans. Ce délai commence à courir à compter de la déclaration d'affectation temporaire des locaux. Si à l'expiration de ce délai, les locaux demeurent affectés à l'habitation, ils ne peuvent ensuite être affectés à un autre usage qu'en vertu de la dérogation ou de l'autorisation prévues à l'article L.631-7.*

*"Les déclarations mentionnées à l'alinéa précédent sont adressées à l'autorité administrative, qui en adresse copie au maire.*

**Propositions de la commission**

*"Art. L. 631-7-1.- ...*

*... temporaire des locaux.*

*"Jusqu'à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa précédent, les locaux peuvent, nonobstant les dispositions de l'article L 631-7, retrouver leur affectation antérieure sur simple déclaration. Les locaux qui, à l'expiration de ce délai, demeurent affectés à l'habitation, sont régis par les dispositions applicables aux locaux à usage d'habitation.*

*"Les déclarations mentionnées au présent article sont adressées conjointement au maire et au préfet .*

**Texte de référence**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

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

Le préfet 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 de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p><b>Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée</b></p>	<p>"En cas de location d'un local temporairement affecté à l'habitation en application du présent article, le contrat doit mentionner le caractère temporaire de cette affectation. Sous cette réserve, le retour des locaux à leur usage primitif est un motif légitime et sérieux au sens de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Il ne constitue pas un événement au sens de l'article 11 de cette même loi."</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p><i>Art. 15.- cf. supra art. 10 du projet de loi.</i></p>		
<p><i>Art. 11.-</i> 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>Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 15, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.</p>		
<p>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.</p>		
<p>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.</p>		
<p>Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.</p>		
<p>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 17.</p>		

Texte de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p><b>Code général des impôts</b></p>	<p><b>Art. 21.</b></p>	<p><b>Art. 21.</b></p>
<p><i>Art. 199 decies A.- I. - Les dispositions du I de l'article 199 nonies et du I de l'article 199 decies sont prorogées jusqu'au 31 décembre 1997 dans les conditions suivantes.</i></p>	<p>Il est inséré dans le code général des impôts, après l'article 199 decies C, un article 199 decies D rédigé comme suit :</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>Pour les acquisitions, constructions et souscriptions réalisées à compter du 1er janvier 1990, la limite de 200 000 F est portée à 300 000 F et celle de 400 000 F est portée à 600 000 F. Le taux est porté à 10 p. 100. La durée de l'engagement de location du logement ou de conservation des titres par le contribuable est réduite à six années. Toutefois, la réduction d'impôt est répartie sur deux années. Elle est appliquée à la première année à raison de la moitié des limites précitées, à la seconde année, à raison du solde.</p>	<p><i>"Art. 199 decies D. I - La réduction mentionnée aux articles 199 decies A et 199 decies B est accordée aux personnes physiques propriétaires de locaux vacants depuis le 1er janvier 1994 et qui les transforment en logements. La réduction est calculée sur le montant des travaux de grosses réparations et d'installation de l'équipement sanitaire élémentaire mentionnés au III de l'article 199 sexies C qui ont nécessité l'obtention d'un permis de construire et qui ont été achevés au plus tard le 31 décembre 1997.</i></p>	<p><i>"Art. 199 decies D. I - Alinéa sans modification</i></p>
<p>Ces dispositions s'appliquent également aux logements que les contribuables ont fait construire ou acquis en l'état futur d'achèvement à compter du 20 septembre 1989, qui ne sont pas achevés au 31 décembre 1989 et ne remplissent pas les deux conditions mentionnées aux 1° et 2° du I de l'article 199 nonies.</p>	<p>"La réduction d'impôt est accordée sur présentation des factures des entreprises qui ont réalisé les travaux. Les factures des entreprises doivent mentionner l'adresse de réalisation des travaux, leur nature et leur montant. Les dispositions de l'article 1740 quater s'appliquent.</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>Deux réductions peuvent être pratiquées : la première pour un investissement réalisé au cours de la période qui s'achève le 31 décembre 1992, la seconde pour un investissement réalisé au cours de la période qui débute le 1er janvier 1993.</p>	<p>"Un décret fixe les obligations déclaratives des contribuables.</p>	<p><i>"La location doit prendre effet dans le délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux.</i></p>
<p>Lorsque les logements ne sont pas achevés au 31 décembre 1992, la réduction d'impôt au titre de la première période est pratiquée à la date de l'achèvement si les deux conditions suivantes sont remplies :</p>	<p>"II - Les dispositions du I s'appliquent aux dépenses payées à compter du 1er janvier 1994."</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
		<p>"II - Sans modification</p>

**Texte de référence**

1° La construction doit avoir fait l'objet, avant le 1er octobre 1992, de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme. Ce document, accompagné d'une pièce attestant de sa réception par la mairie, doit être joint à la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la réduction est demandé ;

2° Les fondations doivent être achevées avant le 31 décembre 1992.

Toutefois, les contribuables ne peuvent bénéficier au titre d'une même année de la réduction d'impôt pour des investissements réalisés au cours de la première et de la seconde période. Ils ont le choix de l'une ou de l'autre réduction.

Le produit des souscriptions réalisées à compter du 18 septembre 1991 doit être exclusivement destiné à financer la construction ou l'acquisition d'immeubles locatifs neufs situés en France et affectés pour 90 p. 100 au moins de leur superficie à usage d'habitation. La réduction d'impôt est calculée sur le montant de la souscription dans les limites mentionnées au deuxième alinéa.

II.- Les contribuables ne peuvent bénéficier, au titre d'une même année, à la fois de la réduction d'impôt mentionnée au quatrième alinéa du I de l'article 199 *nonies* et de celle qui est prévue au I. Ils ont le choix de l'une d'entre elles.

*Art. 199 decies B.-* Le taux de la réduction d'impôt mentionnée à l'article 199 *decies A* est porté à 15 p. 100 et la limite de 300.000 F est portée à 400.000 F et celle de 600.000 F à 800.000 F lorsque la location est effectuée dans les conditions suivantes :

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

**Texte de référence**

1° Le propriétaire s'engage à louer le logement nu à usage de résidence principale du locataire pendant six ans ;

2° La location prend effet dans les six mois qui suivent l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure ;

3° Le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas des plafonds fixés par décret ;

4° La location n'est pas conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable

Ces dispositions s'appliquent également aux souscriptions au capital de sociétés civiles régies par la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, réalisées à compter du 1er janvier 1993 lorsque la société s'engage à affecter intégralement le produit de la souscription annuelle, dans les six mois qui suivent la clôture de celle-ci, à l'acquisition de logements neufs loués dans les mêmes conditions. Le souscripteur doit s'engager à conserver les parts pendant une durée de six ans à compter de la date de l'achèvement des immeubles ou de leur acquisition par la société si elle est postérieure.

La réduction d'impôt ne peut être opérée qu'une fois et est répartie sur quatre années au maximum. Elle est imputée la première année à raison du quart des limites de 60.000 F ou de 120.000 F, puis, le cas échéant, pour le solde les trois années suivantes dans les mêmes conditions.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

**Texte de référence**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux logements dont la construction a fait l'objet, après le 15 mars 1992, de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme. Ce document accompagné d'une pièce attestant de sa réception en mairie doit être joint à la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le bénéfice de la réduction d'impôt est demandé.

*Art. 199 sexies C.- I.* Les dépenses de grosses réparations afférentes à la résidence principale du contribuable dont il est propriétaire et payées entre le 1er janvier 1985 et le 31 décembre 1989 ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu lorsque l'immeuble est situé en France et est achevé depuis plus de quinze ans. La réduction est égale à 25 % du montant de ces dépenses.

Pour une même résidence, le montant des dépenses ouvrant droit à réduction ne peut excéder au cours de la période définie au premier alinéa la somme de 10.000 F pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 20.000 F pour un couple marié. Cette somme est majorée de 2.000 F par personne à charge au sens des articles 196 à 196 B. Cette majoration est fixée à 2.500 F pour le second enfant et à 3.000 F par enfant à partir du troisième.

Au titre d'une année, les dépenses ouvrant droit à réduction d'impôt sont limitées à la moitié des montants définis à l'alinéa précédent ; l'excédent ouvre droit à réduction d'impôt au titre de l'année suivante.

Les dispositions du b du 1° de l'article 199 *sexies* et du 7 de l'article 199 *undecies* s'appliquent à cette réduction d'impôt.

La réduction d'impôt est accordée sur présentation de factures mentionnant la nature et le montant des travaux.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

**Texte de référence**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

II. Lorsque, pour une opération déterminée, le contribuable opte pour l'application des dispositions prévues au I, les intérêts des emprunts contractés à compter du 1er janvier 1985 pour financer les dépenses de grosses réparations afférentes à la résidence principale n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt prévue au a du 1° de l'article 199 *sexies*.

III. a) La réduction mentionnée au I bénéficie sous les mêmes conditions, aux dépenses payées du 1er janvier 1990 au 31 décembre 1995.

Les dépenses ouvrant droit à cette réduction sont limitées, au cours de cette période, aux montants prévus au deuxième alinéa du paragraphe I.

Les dépenses de 1989 et 1990 qui ouvrent droit à réduction d'impôt au titre de 1990 sont limitées à la moitié des montants définis à l'alinéa précédent ;

a *bis*) La réduction d'impôt prévue au a s'applique aux dépenses payées pour l'installation de l'équipement sanitaire élémentaire d'un logement qui en était dépourvu, pour l'installation d'une porte blindée et d'un interphone, pour la réalisation de travaux destinés à faciliter l'accès de l'immeuble aux personnes handicapées et l'adaptation de leur logement.

La liste des dépenses qui ouvrent droit à la réduction d'impôt, et notamment leurs normes et caractéristiques, sont fixées par arrêté ministériel.

b) La réduction prévue au a s'applique aux dépenses payées par un contribuable pour sa résidence principale, qu'il en soit propriétaire ou locataire, et qui ont pour objet d'améliorer l'isolation thermique ou la régulation du chauffage si l'immeuble a été achevé avant le 1er janvier 1982.

**Texte de référence**

—  
La liste des dépenses d'isolation thermique ouvrant droit à réduction d'impôt est fixée par arrêté ministériel.

c) Lorsque le bénéficiaire de la réduction d'impôt est remboursé dans un délai de cinq ans de tout ou partie du montant des dépenses qui ont ouvert droit à cet avantage, il fait l'objet au titre de l'année du remboursement d'une majoration de son impôt sur le revenu égale à 25 p. 100 de la somme remboursée, dans la limite de la réduction obtenue.

Toutefois, la reprise d'impôt n'est pas pratiquée lorsque le remboursement fait suite à un sinistre survenu après que les dépenses ont été payées.

d) La condition d'ancienneté des immeubles n'est pas exigée lorsque ceux-ci sont situés dans une zone classée en état de catastrophe naturelle et que les dépenses sont effectuées dans l'année qui suit la date de constatation de cet état par arrêté ministériel, par un contribuable qui a déposé un dossier d'indemnisation auprès de la préfecture ou d'un organisme régi par le code des assurances.

*Art. 1740 quater.* - Les personnes qui délivrent une facture relative aux travaux visés à l'article 199 sexies C, comportant des mentions fausses ou de complaisance ou qui dissimulent l'identité du bénéficiaire sont redevables d'une amende fiscale égale au montant de la réduction d'impôt dont le contribuable a indûment bénéficié, sans préjudice des sanctions de droit commun.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

Texte de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p><b>Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Chapitre V</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Amélioration du fonctionnement des copropriétés</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 22.</b></p> <p>I - L'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p style="text-align: center;"><b>Chapitre V</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Amélioration du fonctionnement des copropriétés</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 22.</b></p> <p>I - Alinéa sans modification</p>
<p><b>Art. 20.</b> - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.</p>	<p><b>"Art. 20.</b> - L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est attachée au lot et le suit en quelques mains qu'il passe.</p> <p><b>"Préalablement à toute mutation à titre onéreux d'un lot, avis doit être donné au syndic de l'immeuble à la diligence du notaire qui reçoit l'acte de vente. Dans le délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic notifie au notaire le montant des créances liquidées et exigibles du syndicat attachées au lot. Cette notification énonce les causes des créances."</b></p>	<p><b>"Art. 20.</b> - Alinéa sans modification</p> <p><b>"Préalablement ...</b></p> <p><b>... vente ou de l'avocat qui poursuit la vente sur saisie. Dans...</b></p> <p><b>... notaire ou à l'avocat le montant ...</b></p> <p><b>... lot majoré d'une provision destinée à couvrir les dépenses engagées de l'exercice en cours telles que prévues par le budget prévisionnel. Cette énonce les origines des créances."</b></p>

**Texte de référence**

**Code civil**

*Art. 2104.*- Les créances privilégiées sur la généralité des immeubles sont :

1° Les frais de justice ;

2° Sans préjudice de l'application éventuelle des dispositions des articles L. 143-10, L. 143-11, L. 742-6 et L. 751-15 du code du travail :

Les rémunérations des gens de service pour l'année échue et l'année courante ;

Le salaire différé résultant du contrat de travail institué par l'article 63 du décret du 29 juillet 1939 relatif à la famille et à la natalité françaises, pour l'année échue et l'année courante ;

La créance du conjoint survivant instituée par l'article 14 de la loi n° 89-1008 du 31 décembre 1989 relative au développement des entreprises commerciales et artisanales et à l'amélioration de leur environnement économique, juridique et social ;

Les rémunérations pour les six derniers mois des salariés, apprentis et l'indemnité due par l'employeur aux jeunes en stage d'initiation à la vie professionnelle, telle que prévue à l'article L. 980-11-1 du code du travail ;

L'indemnité de fin de contrat prévue à l'article L. 122-3-4 du code du travail et l'indemnité de précarité d'emploi prévue à l'article L. 124-4-4 du même code.

L'indemnité due en raison de l'inobservation du délai de congé prévue à l'article L. 122-8 du code du travail et l'indemnité compensatrice prévue à l'article L. 122-32-6 du même code ;

Les indemnités dues pour les congés payés ;

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

*"L'acquéreur d'un lot qui règle entre les mains du syndic le montant des créances liquides et exigibles attachées au lot, majoré d'une provision destinée à couvrir les dépenses engagées de l'exercice en cours telles que prévues par le budget prévisionnel, est libéré à concurrence de ce montant à l'égard des créanciers du vendeur autres que ceux mentionnés à l'article 2104 du code civil. Ce montant est imputable par l'acquéreur sur le prix de vente du lot."*

**Texte de référence**

Les indemnités de licenciement dues en application des conventions collectives de travail, des accords collectifs d'établissement, des règlements de travail, des usages, des dispositions des articles L. 122-9, L. 122-32-6, L. 761-5 et L. 761-7 ainsi que l'indemnité prévue à l'article L. 321-6 du code du travail pour la totalité de la portion inférieure ou égale au plafond visé à l'article L. 143-10 du code du travail et pour le quart de la portion supérieure audit plafond.

Les indemnités dues, le cas échéant, aux salariés en application des articles L. 122-3-8, deuxième alinéa, L. 122-14-4, L. 122-14-5, deuxième alinéa, L. 122-32-7 et L. 122-32-9 du code du travail.

**Texte du projet de loi**

II - Le présent article est applicable aux mutations intervenues à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.

**Art. 23.**

I - Il est créé dans le chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, une section 1 intitulée : "Dispositions générales" et comprenant les articles 17 à 29.

II - Il est inséré dans le chapitre II de la même loi, après la section 1, une section 2 rédigée comme suit:

**"Section 2**

**"Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté**

**Propositions de la commission**

*I bis.- Il n'est pas innové aux règles de compétences du tribunal d'instance.*

II - Sans modification

**Art. 23.**

I - Sans modification

II - Alinéa sans modification

**Section 2**

**"Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté**

Texte de référence

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

"Art. 29-1.- En cas de carence du syndicat dans l'entretien, la conservation ou l'administration de l'immeuble, le tribunal de grande instance ou son président statuant comme en matière de référé peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le tribunal ou son président ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble dix pour cent au moins des voix du syndicat ou par le procureur de la République.

"Le tribunal ou son président charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, et le syndic continuent à exercer ceux des pouvoirs qui ne sont pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

"La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le tribunal ou son président peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin.

"Art. 29-2.- Sur demande de l'administrateur provisoire, le tribunal de grande instance peut, si c'est nécessaire à l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

"- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;

"Art. 29-1.- ...

... immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant ...

... syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne ...

...syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

"Le président du tribunal de grande instance charge ...

... copropriétaires à l'exception de ceux prévus aux a) et b) de l'article 26, du conseil ...

... ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas ...

... provisoire.

"La ...

... mission. Le président du tribunal de grande instance ...

... fin.

"Art. 29-2.- Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus trois mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers ...

... tendant :

"- sans modification

Texte de référence	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
	<p>"- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.</p> <p>"La décision de suspension ou d'interdiction arrête ou interdit également toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat.</p> <p>"Les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits sont en conséquence suspendus.</p> <p>"<i>Art. 29-3.</i> - Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article 29-2 sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire."</p>	<p>"- sans modification</p> <p>La décision de suspension ou d'interdiction <i>provisoire des poursuites</i> arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat <i>et suspend</i> les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.</p> <p>"<i>Art. 29-3.</i> Sans modification</p>
	<p>Chapitre VI</p> <p>Dispositions diverses</p> <p>Art. 24.</p> <p>I - Le premier alinéa de l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par deux alinéas rédigés comme suit :</p>	<p>Chapitre VI</p> <p>Dispositions diverses</p> <p>Art. 24.</p> <p>I. L'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation est <i>ainsi rédigé</i> :</p>
<p><b>Code de la construction et de l'habitation</b></p> <p><i>Art.L. 351-14.</i> - En cas de contestation, les décisions des organismes ou services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement sont, dans un délai de deux mois à compter de leur notification par lesdits organismes ou services, soumises à une commission départementale présidée par le préfet ou son représentant et dont la composition est fixée par décret.</p>	<p>"Il est créé dans chaque département une commission compétente pour :</p> <p>"1°) décider, dans des conditions fixées par décret, du maintien du versement de l'aide personnalisée au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p> <p>"1° décider, <i>selon des modalités</i> fixées ...</p> <p>...</p> <p>charge ;</p>

**Texte de référence**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la commission**

Les recours relatifs aux décisions de cette commission sont portés devant la juridiction administrative.

"2°) statuer sur les demandes de remise de dette présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement après réclamation d'un trop perçu de leur part ;

"3°) statuer sur les contestations des décisions des organismes ou services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement.

"Un décret détermine la composition de la commission, le délai dans lequel elle doit être saisie et les conditions dans lesquelles elle peut déléguer aux *organismes ou services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement* ou de la prime de déménagement tout ou partie de ses compétences à l'exception de celle mentionnée au 1°) ci-dessus."

II - Au dernier alinéa du même article, les mots : "aux décisions de cette commission" sont remplacés par les mots : "à ces décisions".

III - Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, les décisions des organismes payeurs relatifs aux demandes de remise de dette présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement après constatation d'un trop perçu de leur part, sont validées en tant que ces organismes avaient reçu subdélégation des sections départementales des aides publiques au logement pour statuer sur lesdites demandes en application des directives des 30 octobre 1987 et 21 octobre 1992 du Fonds national de l'habitation.

"2° ...

... logement *en cas de réclamation d'un trop perçu effectuée par l'organisme payeur ;*

"3° sans modification

*"Cette commission est présidée par le préfet ou son représentant.*

*"Un décret détermine sa composition, le délai dans lequel elle doit être saisie et les conditions dans lesquelles elle peut déléguer aux services chargés ...*

... ci-dessus.

*"Les recours relatifs à ces décisions sont portés devant la juridiction administrative".*

II - *Supprimé*

III - Sans modification

**ANNEXE**

**COMPTE RENDU  
DE L'AUDITION DE M. Hervé DE CHARETTE, MINISTRE DU  
LOGEMENT**

Après avoir indiqué que ce texte rassemblait des dispositions qui, sans bouleverser le droit actuel, y apportaient des compléments et des précisions, M. Hervé de Charette, ministre du logement a tout d'abord fait observer que le chapitre premier, relatif à l'acquisition des logements d'habitation à loyer modéré (HLM) par leurs occupants, visait à traduire, sur le plan législatif, le récent protocole d'accord conclu entre l'Etat et l'Union des HLM.

Le ministre, qui a évalué à 2.000 environ, sur un parc de 3,5 millions, le nombre de ventes de logements HLM à leurs occupants en 1993, a mis en avant :

- les dispositions tendant à alléger les contraintes pesant sur l'organisme d'HLM qui souhaite procéder à une vente, et notamment l'interdiction qui lui est faite, en pareille hypothèse, de poursuivre au rythme initialement prévu l'amortissement du prêt lui ayant servi à acheter l'appartement mis en vente par la suite ;

- les dispositions permettant à l'acquéreur d'un tel logement de devenir propriétaire à part entière.

M. Hervé de Charette, ministre du logement, a ensuite indiqué que le chapitre II du projet de loi, relatif à l'adaptation de la législation des rapports locatifs, reprenait les propositions de la commission nationale de concertation, composée de représentants des bailleurs, des locataires et des gestionnaires.

Il a fait observer que les modifications proposées ne remettaient pas en cause l'équilibre général de la législation actuelle, qui semblait faire l'objet d'un consensus général. Il a illustré son propos en rappelant que, pour la première fois, propriétaires et locataires avaient trouvé un terrain d'accord pour proposer conjointement des modifications de la législation aux pouvoirs publics.

Abordant le chapitre III, relatif au logement des personnes à faibles ressources, le ministre a fait part de son souci d'encourager les propriétaires à louer des logements aux personnes à revenu modeste.

Il a indiqué que le projet de loi prévoyait des incitations fiscales à cette fin en exonérant de l'impôt sur le revenu l'ensemble des revenus fonciers résultant de ces locations, et non pas seulement ceux perçus au cours des trois dernières années.

Il a par ailleurs estimé que l'impossibilité de modifier les modalités de versement de l'allocation logement sans l'accord du bailleur permettrait de limiter les cas de loyers impayés.

S'agissant du chapitre IV, relatif à la transformation en logements des locaux affectés à un autre usage, le ministre, tout en considérant que la transformation des bureaux en logements ne suffirait pas à résoudre la crise actuelle, a constaté dans certains immeubles une tendance à opérer des transformations qu'il convenait d'encourager. Il a en conséquence estimé utile de prévoir que les changements de destination des locaux de bureaux ne présenteraient pas un caractère irréversible. Il a fait d'autre part observer que le projet de loi permettrait aux propriétaires effectuant de telles transformations de bénéficier de réductions d'impôt.

Enfin, il a précisé que le chapitre V, relatif au fonctionnement des copropriétés, facilitait la récupération des charges lors de la défaillance d'un

copropriétaire en cas de vente ou de mutation d'un lot et prévoyait un système d'administration provisoire en cas de paralysie de la copropriété.

M. Jacques Larché, président, a ensuite interrogé le ministre sur la situation générale du logement en France et sur le mécanisme d'attribution des logements HLM.

M. Hervé de Charette, ministre du logement, lui a fait part d'une amélioration notable du marché immobilier. Il a ainsi indiqué que, le premier trimestre 1994 ayant vu la construction de 81.000 logements, le nombre total de constructions pourrait, compte tenu des variations saisonnières, atteindre cette année 280.000 logements et que le rythme annuel pourrait être, à la fin de 1994, de 300.000 logements. Il a comparé ce dernier chiffre aux 230.000 logements construits en rythme annuel au printemps 1993. Il a estimé que l'année 1995 pourrait voir la sortie de la crise. Il a attribué cette reprise aux interventions publiques décidées depuis un an.

S'agissant de l'attribution des logements HLM, M. Hervé de Charette, ministre du logement, a rappelé qu'il s'était, dès son entrée en fonction, engagé à traiter ce problème. Il a indiqué que, prenant en compte les conclusions adoptées à l'unanimité par une commission comprenant des représentants des organismes HLM et des maires, il avait adressé une circulaire aux préfets en vertu de laquelle :

- dans toute commune, le maire pourrait demander au préfet la création d'une conférence communale du logement réunissant le maire, président, les représentants de l'Etat et des organismes HLM, afin de fixer les critères d'attribution applicables dans la commune ;

- le préfet et le maire pourraient gérer en commun leur contingent d'attribution afin de proposer conjointement aux organismes HLM les personnes susceptibles de bénéficier d'un logement ;

- dans les communes dont le maire dispose d'un contingent d'attribution limité, celui-ci pourrait être fixé à 20 % afin de lui donner une véritable capacité d'intervention.

Il a indiqué qu'il serait établi, à la fin de l'année 1995, un bilan de l'application de ces trois recommandations.

Après s'être félicité de la décision de la commission des affaires économiques et du plan d'examiner les dispositions du projet de loi relatif à la vente des logements HLM, M. François Collet, rapporteur, s'est interrogé sur le rôle de l'office vendeur dans l'hypothèse où les lots cédés seraient gérés en copropriété.

M. Maurice Lombard, rapporteur pour avis de la commission des affaires économiques et du plan, a fait part de ses réserves sur l'article 2 du projet de loi. Il a en effet souhaité conserver à la vente de logements de moins de dix ans un caractère exceptionnel pour éviter de concurrencer les vendeurs privés, de priver l'organisme de ses lots les plus récents, d'amoindrir les garanties des collectivités locales, enfin de provoquer une spéculation. Il s'est en conséquence prononcé en faveur du maintien entre les mains du ministre de la construction et de l'habitation et du ministre des finances du pouvoir d'autoriser la vente de ces logements.

M. Guy Allouche a estimé que la relance de l'immobilier tenait, dans une large mesure, à une baisse de la rentabilité de l'investissement

monétaire. Il s'est en outre interrogé sur la possibilité d'accroître la durée des prêts consentis en vue de l'accession à la propriété. Il s'est par ailleurs inquiété du sort des locataires d'un logement issu de la transformation d'un bureau, dès lors que le local pourrait, sur simple déclaration, retrouver son usage initial.

M. Lucien Lanier a estimé que l'accession à la propriété, pour être souhaitable, ne devait pas constituer un frein à la mobilité professionnelle.

M. Jacques Larché, président, a partagé son point de vue. Estimant que le développement de l'accession à la propriété représentait une idée séduisante, il a fait observer que la mobilité de la main d'oeuvre était devenue une nécessité et que, en conséquence, le maintien de l'offre locative devait demeurer une priorité.

M. Hervé de Charette, ministre du logement, a considéré que le problème de la mobilité était au centre du débat sur l'accession à la propriété. Il a estimé que le renouveau de celle-ci constituait une condition nécessaire au redémarrage de l'économie du logement. Il a cependant fait observer que l'accession à la propriété ne devait pas constituer le seul volet d'une politique du logement, chacun devant pouvoir choisir son mode de logement.

Il a précisé que le bien immobilier d'aujourd'hui est un bien qui doit pouvoir se transmettre facilement. Il a en conséquence estimé que les entraves à cette mobilité, qu'il s'agisse des données psychologiques ou fiscales, et notamment des droits de mutation, devaient être atténuées.

M. François Collet, rapporteur, a ensuite interrogé le ministre sur la probabilité d'une modification dans les prochains mois de l'indice de référence pour l'évolution des loyers.

Il lui a également demandé si la loi ne pourrait pas limiter à un an la possibilité pour le locataire d'un logement régi par la loi de 1948 de demander au bailleur une mise en conformité du local avec les normes minimales de confort et d'habitabilité dès lors qu'un état des lieux était réalisé en pratique au moment de l'établissement du locataire.

Il a enfin évoqué la possibilité de conférer à la durée de la prorogation du contrat de location une plus grande souplesse dès lors que les parties conviendraient pour une raison légitime de conclure un bail d'une durée inférieure à trois ans.

M. François Collet, rapporteur, a également fait part de certains problèmes soulevés par le chapitre V du projet de loi. Il a considéré que, le prix du lot risquant d'être amputé du montant des charges de copropriété, il convenait de préciser la base sur laquelle serait calculée l'imposition de la plus-value.

Il s'est interrogé sur la possibilité d'informer l'acquéreur dès la promesse de vente sur la situation du vendeur à l'égard de la copropriété. Il a par ailleurs estimé qu'il convenait de permettre au syndic, le mieux à même d'apprécier les difficultés d'une copropriété, de demander la désignation d'un administrateur provisoire.

M. Hervé de Charette, ministre du logement, lui a fourni les réponses suivantes :

- La commission nationale de la concertation serait prochainement saisie du problème de l'indice de référence pour l'augmentation des loyers ;

néanmoins, il a estimé que l'élaboration d'un nouvel indice nécessiterait deux années d'étude ;

- Il a déclaré ne voir aucune objection à la proposition du rapporteur de limiter à un an le délai pendant lequel un locataire pourrait enjoindre au bailleur de procéder à la mise aux normes de confort et d'habitabilité ;

- Il s'est déclaré plus réservé sur un assouplissement de la durée du bail dans la mesure où il risquait de remettre en jeu un équilibre satisfaisant entre bailleurs et locataires ;

- Il a approuvé la proposition du rapporteur de permettre au syndic de demander la désignation d'un administrateur provisoire ;

- Il a enfin indiqué que l'organisme HLM qui procédait à la vente de lots était de droit syndic de la copropriété.

M. Hervé de Charette, ministre du logement, a répondu par l'affirmative à M. Lucien Lanier qui souhaitait savoir si l'acquéreur d'un logement HLM pourrait le louer à son tour. Il a souligné d'une manière générale que l'acquéreur d'un logement HLM serait propriétaire à part entière.

M. François Collet, rapporteur, a demandé au ministre si la vente de logements HLM ne conduirait pas à stabiliser les personnes qui demeuraient dans un tel logement en dépit de l'augmentation de leurs revenus.

M. Hervé de Charette, ministre du logement, lui a répondu que le droit actuel prévoyait en tout état de cause le maintien dans les lieux du locataire d'un logement HLM. Il a indiqué qu'il recommandait aux organismes HLM d'exiger le complément de loyer lorsque les occupants dépassent le plafond de ressources.