

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1966-1967

Enregistré à la Présidence du Sénat le 17 mars 1967.
Rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 21 décembre 1966.

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 relatif à l'amélioration de
l'habitat,*

Par M. Paul GUILLARD,

Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Il existait en France, lors du recensement de 1962, 16.343.000 logements dont 10.166.000 antérieurs à 1914, et 3.433.000 construits entre 1914 et 1948. Il en résulte que, même en tenant compte d'environ 1.500.000 logements construits depuis cette date, près des quatre cinquièmes des habitations des Français sont antérieures à 1948, et 60 % antérieures à 1914.

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Pierre de La Gontrie, Marcel Prélot, Marcel Champeix, vice-présidents ; Gabriel Montpied, Jean Sauvage, Modeste Zussy, secrétaires ; Octave Bajeux, Pierre Bourda, Robert Bruyneel, Robert Chevalier, Louis Courroy, Etienne Dailly, Jean Deguise, Emile Dubois, Michel Durafour, Fernand Esseul, Paul Favre, Pierre de Félice, Pierre Garet, Jean Geoffroy, Paul Guillard, Baudouin de Hauteclouque, Léon Jozeau-Marigné, Edouard Le Bellegou, Pierre Marilhac, Paul Massa, Marcel Molle, Lucien de Montigny, Louis Namy, Jean Nayrou, Camille Vallin, Fernand Verdeille, Joseph Voyant, N...

Voir le numéro :

Sénat : 198 (1966-1967).

Un grand nombre de ces logements sont sous-équipés, en particulier dans les zones rurales, ainsi qu'il résulte du tableau ci-après :

Z O N E	T A U X D'EQUIPEMENT		
	En eau courante à l'intérieur du logement.	En W.-C. intérieur au logement.	En baignoire ou douche.
France entière.....	77 %	40 %	28 %
Communes rurales.....	58 %	19 %	13 %
Communes urbaines.....	88 %	50 à 55 %	35 %
Régions de l'Ouest.....	50 à 60 %	25 %	20 %
Nord	75 %	25 %	20 à 25 %
Est	90 %	50 %	30 à 40 %
Centre-Est-Sud-Est	85 à 90 %	50 %	30 à 40 %
Sud-Ouest	65 à 75 %	35 %	25 %
Grande agglomérations « pilotes » : Strasbourg, Nice, Grenoble.....	97 à 98 %	70 à 80 %	50 à 55 %
Grandes agglomérations du Nord : Lille, Roubaix-Tourcoing, Bassin minier	80 à 85 %	25 à 35 %	20 à 35 %
Agglomération parisienne.....	87,5 %	57,5 %	36 %

L'expansion démographique et les migrations de population des campagnes vers les villes conduisent à constater que, compte tenu du nombre de logements neufs achevés annuellement, 7 millions de logements anciens seront encore habités en 1985. Sur ce nombre, plus de 4 millions sont dépourvus des éléments essentiels de confort.

A raison de 3,5 personnes par logement en moyenne, c'est donc environ 14 millions de Français, soit le quart de la population du pays, qui sont ainsi concernés.

C'est pourquoi le V^e Plan a prévu parmi ses objectifs l'amélioration de 300.000 logements par an, tant urbains que ruraux. Sur ces 300.000, 200.000 devront faire l'objet de mise en état d'habitabilité ; il est supposé que les 100.000 autres, dont une large part sont des résidences secondaires, seront spontanément améliorés par leur propriétaire à un niveau de confort supérieur.

Le but du projet de loi est de permettre, dans la limite des normes minimales d'habitabilité fixées par décret, et pour faciliter la réalisation des objectifs du V^e Plan, de lever les obstacles juridiques qui s'opposent à l'exécution de travaux par le propriétaire sans l'accord du locataire, et réciproquement, de permettre, sous certaines conditions, au locataire d'exécuter lui-même ces travaux sans l'accord préalable du propriétaire et d'obtenir à sa sortie des lieux une indemnité équitable.

*

* *

L'application stricte des règles du Code civil conduit en effet à exclure, pendant la durée du bail, toute amélioration du logement loué, sauf si le propriétaire et le locataire sont d'accord.

C'est ce qui résulte, en ce qui concerne le propriétaire, de l'article 1723 de ce code, aux termes duquel : « le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée ».

Quant au locataire, le propriétaire peut, en application de l'article 555 du Code civil, le contraindre à l'expiration du bail à enlever les ouvrages qu'il a effectués à ses frais. Toutefois, il peut également les conserver en payant au locataire soit leur coût, soit une somme égale à celle dont le bien loué a augmenté de valeur. En outre, si le locataire est de bonne foi — c'est-à-dire, en pratique, s'il a obtenu l'accord du propriétaire — il ne peut être contraint à enlever les travaux effectués, et a droit, sauf convention contraire, à être indemnisé dans les conditions prévues ci-dessus.

Dans tous les cas, et même si le contrat de location exclut toute indemnité au profit du locataire, les travaux effectués par celui-ci reviennent au propriétaire en fin de bail, par application du principe général de l'accession énoncé à l'article 551 du Code civil : « Tout ce qui s'unit ou s'incorpore à la chose appartient au propriétaire ».

Toutefois, un certain nombre de dispositions particulières ont été déjà adoptées dans ce domaine par le législateur.

C'est ainsi que les différents textes intervenus depuis le 30 juin 1926 sur les baux commerciaux ont créé un droit général à indemnité au profit du locataire commerçant dont le local est repris par le propriétaire.

De même, le statut des baux ruraux résultant de l'ordonnance du 17 octobre 1945, de la loi du 13 avril 1946 et de plusieurs textes subséquents aujourd'hui intégrés dans le Code rural accorde une indemnité au preneur qui a amélioré le bien loué avec l'accord du propriétaire ou, à défaut, l'autorisation du tribunal paritaire des baux ruraux.

En ce qui concerne les baux d'habitation, la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 modifiée par la loi n° 64-1278 du 23 décembre 1964 a prévu, dans son article 14, que les locataires ou occupants d'un immeuble ne peuvent mettre obstacle aux travaux que le propriétaire se propose d'entreprendre avec l'autorisation préalable du Ministre de la Construction ou de son délégué et qui ont pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble ou d'améliorer le confort d'un ou de plusieurs logements dudit immeuble, lorsque ces travaux ne rendent pas inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire ou de l'occupant et de leur famille. Cette autorisation n'est cependant pas nécessaire pour les travaux figurant sur une liste fixée par décret.

Le décret n° 64-1356 du 30 décembre 1964, pris pour l'application de cette dernière disposition, dispense d'autorisation les travaux suivants : installation de l'eau, du gaz, de l'électricité, d'une salle de bains ou d'une salle de douches ou d'un cabinet de toilette, avec eau courante chaude et froide, d'un W. C., du chauffage central, d'un vide-ordures et de tous travaux de modernisation afférents à ces mêmes équipements.

Réciproquement, l'article 72 de la loi n° 48-1310 du 1^{er} septembre 1948 autorise le locataire ou l'occupant à effectuer sans l'accord du propriétaire l'installation de l'eau, du gaz et de l'électricité. Le texte ajoute que, « nonobstant toute clause contraire, le propriétaire sera tenu d'en rembourser au locataire ou occupant quittant les lieux le coût, réduit de 6 % par année écoulée depuis l'exécution des travaux ». De plus, il est précisé que le propriétaire ne peut s'opposer à l'installation du téléphone.

L'article 73 de la loi du 1^{er} septembre 1948 prévoit, d'autre part, la possibilité pour le locataire ou l'occupant de se faire autoriser par le propriétaire ou, à défaut, en justice, à effectuer des travaux d'entretien ou d'amélioration, le coût de ces travaux se compensant avec les loyers à échoir. Mais cette disposition n'a guère été appliquée.

En outre, le deuxième alinéa de l'article 40 de ladite loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, tel qu'il résulte de la loi n° 62-902 du 4 août 1962, prévoit la possibilité d'une collaboration du propriétaire et du locataire sous la forme de « conventions par lesquelles tout locataire ou occupant s'engage, postérieurement à son entrée dans les lieux et à l'occasion de travaux afférents à l'immeuble et déterminés dans la convention, à participer à tout ou partie des dépenses exposées pour leur réalisation ».

Enfin, la loi n° 62-903 du 4 août 1962 définit les conditions dans lesquelles des opérations groupées de restauration immobilière peuvent être réalisées à l'intérieur d'îlots urbains, dans des conditions qui bouleversent les rapports contractuels entre propriétaire et locataire.

Se substituant à certaines de ces dispositions particulières, le présent texte tend à apporter au Code civil une dérogation de portée beaucoup plus large et, sous réserve de quelques exceptions visées aux articles 6 et 8, concerne l'ensemble des locaux d'habitation faisant l'objet d'une location.

*
* *

Ce projet, dont le caractère social est incontestable, arrive à son heure et coïncide avec un changement de mentalité à l'égard du logement. Les jeunes générations, notamment, n'hésitent pas aujourd'hui à investir pour améliorer leurs conditions d'habitat, tant dans l'amélioration de l'habitat existant que dans la construction. Cet effort de chaque foyer, qu'il convient d'encourager et d'intensifier par l'éducation des mal-logés et, d'une manière générale, un important travail de propagande en faveur du logement, ne doit pas être entravé par des difficultés d'ordre juridique.

Aussi, votre Commission a-t-elle donné son approbation pleine et entière au dépôt de ce projet de loi par le Gouvernement. Elle tient, d'autre part, à rendre hommage à tous ceux qui se dévouent pour l'amélioration de l'habitat ancien et, en particulier, à la Ligue nationale contre le Taudis et aux centres de Propagande et d'Action contre le Taudis (P. A. C. T.).

Il paraît nécessaire de noter, d'autre part, que les dispositions proposées sont de nature à provoquer une relance de l'activité des métiers du bâtiment, et en particulier de l'artisanat.

Le projet gouvernemental, s'il semble devoir être approuvé dans son principe, n'en appelle pas moins certaines critiques d'ordre général.

Tout l'abord, sur le plan juridique, il semble bien évident que les dispositions permettant au propriétaire ou au locataire d'imposer des travaux à l'autre partie ne pourront avoir quelque efficacité que dans la mesure où les rapports entre eux sont cristallisés pendant une longue période, soit en raison de l'application de la loi du 1^{er} septembre 1948, soit dans le cadre d'un bail de longue durée. Si le bail est de courte durée et n'est régi par aucune législation d'exception, il sera facile au propriétaire de se débarrasser, en lui donnant congé, d'un locataire désireux de lui imposer des travaux. Réciproquement, le locataire peut, de son côté, quitter les lieux, mais il ne le fera que s'il a la possibilité de trouver un logement équivalent dans des conditions avantageuses.

Beaucoup plus graves sont les objections qui apparaissent sur le plan économique. Il ne semble pas, en effet, que les dispositions du Code civil relatives aux rapports entre propriétaire et locataire constituent le principal obstacle à l'amélioration de l'habitat ancien.

Si celui-ci n'a été ni modernisé, ni même parfois entretenu par les propriétaires, c'est que ceux-ci, pratiquement privés, pendant de longues années, de toute rémunération de leur capital en raison de la taxation des loyers à un montant notoirement insuffisant, n'ont eu ni moyens matériels, ni surtout de raisons valables, à moins d'un sens social extraordinaire, pour procéder à fonds perdus à des investissements manifestement non rentables.

Aujourd'hui encore, malgré plusieurs majorations de la valeur locative et l'application de coefficients d'entretien augmentant sensiblement les loyers dans les immeubles régulièrement entretenus, les prix du secteur réglementé sont encore deux à trois fois moins élevés que dans le secteur libre, et n'incitent que médiocrement les propriétaires à entreprendre des travaux importants.

Sans doute, la loi de finances pour 1967 (loi n° 66-935 du 17 décembre 1966) a-t-elle prévu que les dépenses d'amélioration

afférentes aux locaux d'habitation seraient admises en déduction des revenus fonciers pour l'établissement de l'impôt sur le revenu des personnes physiques. Mais il est bien évident que cette mesure (qui s'accompagne d'ailleurs d'une disposition défavorable pour les propriétaires, la déduction forfaitaire applicable au revenu de leurs immeubles tombant de 30 à 25 %) ne saurait à elle seule constituer une incitation suffisante.

De plus, les travaux d'amélioration, quels qu'ils soient, impliquent un financement, les propriétaires et les locataires ne disposant généralement pas des sommes nécessaires.

D'après les chiffres fournis en vue du V^e Plan par la Commission de l'Habitat du Commissariat général au Plan, sur la base minimale de 7.000 F par logement, la mise en état d'habitabilité de 200.000 logements par an représenterait une somme de 1.400 millions de francs. Or, dans leur état actuel, les mécanismes de financement de l'habitat existants sont nombreux mais limités :

- le Fonds national pour l'Amélioration de l'Habitat (F. N. A. H.) finance l'entretien et l'amélioration des immeubles donnés en location pour un montant annuel de l'ordre de 200 millions ;
- le Crédit foncier, par des prêts hypothécaires traditionnels, n'intervient que pour un montant très limité ;
- les Caisses de Crédit agricole, soit seules, soit en supplément des primes pour l'amélioration de l'habitat rural, interviennent en faveur des agriculteurs et artisans ruraux pour un montant inférieur à 100 millions par an ;
- les Caisses de Crédit immobilier peuvent prêter, non seulement pour l'acquisition mais aussi pour l'amélioration d'immeubles anciens. Mais la plupart des caisses n'ont guère fait usage de cette possibilité ;
- les Caisses d'Allocations familiales consentent des prêts qui, contrairement aux précédents, s'adressent essentiellement aux locataires. Mais elles limitent leur action à leurs ressortissants, c'est-à-dire essentiellement aux familles nombreuses et le montant des prêts qu'elles consentent est peu élevé. Le total des sommes qu'elles prêtent n'atteint pas 100 millions par an ;
- le prélèvement de 1 % sur les salaires peut être, mais dans une proportion minime, affecté à la remise en état et à l'amélioration de l'habitat ;

— enfin, l'épargne-logement est désormais ouverte aux propriétaires de logements existants pour financer à terme leurs réparations et améliorations.

Le total de ces financements reste nettement inférieur aux 1.400 millions que nécessiterait l'application du V^e Plan ; en outre, la multiplicité de ces systèmes qui, souvent ne jouent chacun que pour une fraction de la dépense, alourdit considérablement la procédure d'emprunt et entraîne des frais de gestion particulièrement lourds en raison de la multiplicité de dossiers qui en découle.

Encore faut-il signaler également que les cotisations exigées par le Fonds national pour l'Amélioration de l'Habitat constituent pour les bénéficiaires une charge très lourde et parfois disproportionnée avec les avantages qu'ils en retirent, ce qui les incite à ne pas solliciter l'aide de ce Fonds.

Aucune mesure d'ordre juridique ne sera pleinement efficace tant qu'il n'aura pas été institué pour l'amélioration de l'habitat un organisme de financement unique doté de moyens importants.

Ce résultat pourrait être obtenu par la réorganisation du Fonds national pour l'Amélioration de l'Habitat et l'extension de son champ d'action à tous les logements sans exception afin d'éviter qu'aux taudis anciens s'ajoutent les taudis modernes que risquent de constituer certains immeubles construits dans des conditions économiques et qui, faute d'entretien, se dégradent rapidement.

Telles sont les observations générales que votre Rapporteur a cru devoir développer avant d'aborder, à l'occasion des articles, la justification des amendements présentés par votre Commission.

EXAMEN DES ARTICLES

Texte du projet gouvernemental.

Article premier.

Les dispositions de la présente loi règlent les rapports entre les propriétaires, d'une part, les locataires ou les occupants de bonne foi, d'autre part, pour l'exécution des travaux destinés à adapter, totalement ou partiellement, les locaux d'habitation à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort qui seront fixées par décret en Conseil d'Etat.

Texte proposé par la Commission.

Article premier.

Alinéa conforme, sauf :
suppression des mots : « ... ou les occupants de bonne foi... »

Ces normes ne devront pas être inférieures à celles exigées pour l'octroi de l'allocation-logement.

Observations. — L'article premier délimite le champ d'application de la loi, d'abord quant aux personnes : les propriétaires et locataires ou occupants de locaux d'habitation, ensuite quant aux améliorations pouvant être apportées par ces personnes : travaux destinés à adapter les locaux d'habitation à des normes de salubrité, d'équipement et de confort qui seront fixées par décret en Conseil d'Etat.

Il paraît nécessaire de préciser que ces normes ne pourront être inférieures à celles exigées pour l'octroi de l'allocation-logement, de telle sorte que le locataire ne puisse être privé de cette allocation, faute d'avoir la possibilité d'effectuer les travaux nécessaires pour l'obtenir.

D'autre part, en raison du caractère général du projet, il semble inopportun de faire allusion aux occupants de bonne foi, cette catégorie juridique n'existant que dans le cadre de la loi du 1^{er} septembre 1948. Dans un but de meilleure technique législative, il vous est proposé en conséquence de supprimer dans cet article, ainsi que dans tous les autres articles du projet, toute mention des occupants de bonne foi et, corrélativement, d'introduire par l'article 6 ci-dessous dans la loi du 1^{er} septembre 1948 une disposition stipulant que le présent texte est applicable aux occupants de bonne foi comme aux locataires.

Texte du projet gouvernemental.

Art. 2.

Le locataire ou l'occupant ne peut s'opposer à l'exécution des travaux que le propriétaire se propose d'entreprendre aux fins définies à l'article premier.

Toutefois, si le bail est régi par les seules dispositions du Code civil, le locataire peut s'opposer à l'exécution des travaux qui ne porteraient pas sur l'ensemble d'un bâtiment.

Selon la nature des travaux à exécuter et sous réserve d'un préavis de trois mois, les occupants sont tenus, soit d'évacuer la partie des locaux intéressés par lesdits travaux, soit de permettre l'accès de leur logement et d'accepter notamment le passage de canalisations ne faisant que le traverser.

Si les travaux durent plus de quarante jours, le loyer ou l'indemnité d'occupation sera diminué à proportion du temps et de la partie du local dont les intéressés auront été privés.

Texte proposé par la Commission.

Art. 2.

Les travaux prévus à l'article premier peuvent être exécutés par le propriétaire dans les mêmes conditions que les réparations urgentes visées à l'article 1724 du Code civil.

Le locataire ne peut s'y opposer, ni interdire l'accès des locaux loués ou le passage dans ceux-ci de conduits de toute nature.

Observations. — L'article 2 permet au propriétaire d'exécuter sans l'accord du locataire tous travaux visés dans le décret pris pour l'application de l'article premier.

L'alinéa 2 prévoit une exception à cette règle : si le bail est régi par les seules dispositions du Code civil, le locataire peut s'opposer aux travaux qui ne porteraient pas sur l'ensemble d'un bâtiment.

Enfin, les deux alinéas qui suivent prévoient des règles analogues à celles de l'article 1724 du Code civil, qui permet au propriétaire d'exécuter les réparations urgentes : obligation pour le locataire de supporter les travaux, même s'ils impliquent l'évacuation d'une partie des locaux loués, et, réciproquement, diminution du loyer si les travaux durent plus de 40 jours.

La nouvelle rédaction proposée par votre Commission répond d'abord à un souci de bonne technique législative : dans la mesure, en effet, où certaines dispositions de cet article existent déjà à l'article 1724 du Code civil, il paraît préférable d'y faire référence, plutôt que de les répéter sous une autre forme, et de risquer ainsi des difficultés jurisprudentielles.

Aussi semble-t-il suffisant de se référer à l'article 1724 du Code civil et de n'énoncer à l'article 2 que les obligations du locataire qui ne figurent pas expressément dans cet article : obligation de permettre l'accès des locaux loués et le passage dans ces locaux de conduits de toute nature.

Il semble, d'autre part, nécessaire de supprimer le deuxième alinéa. Rien ne semble justifier, en effet, l'obligation faite au propriétaire d'effectuer des travaux d'amélioration sur l'ensemble d'un immeuble. En revanche, une telle obligation risque de paralyser toutes les initiatives d'un propriétaire peu fortuné qui n'a pas les moyens d'assumer d'emblée la charge de la modernisation d'un immeuble entier.

En outre, sur le plan des principes, cette restriction semble inadmissible dans la mesure où elle rompt l'équilibre entre les droits donnés par la loi au propriétaire et ceux qu'elle accorde au locataire. Aux termes des articles qui suivent, celui-ci, en effet, a le droit de faire exécuter lui-même les travaux si le propriétaire ne les prend pas en charge, sans qu'aucune distinction soit effectuée entre ceux auxquels le propriétaire aurait pu ou non procéder conformément à l'article 2.

Texte du projet gouvernemental.

Art. 3.

Le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, exécuter ou faire exécuter les travaux visés à l'article 1^{er}, lorsque leur réalisation n'intéresse pas d'autres parties de l'immeuble affectées à usage privatif.

Lorsque les travaux affectent le gros œuvre de l'immeuble, le propriétaire peut exiger qu'ils soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art dont la désignation est soumise à son agrément.

Art. 4.

Le locataire ou l'occupant de bonne foi notifie au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention d'exécuter les travaux. Le propriétaire doit, dans le délai de deux mois de la réception de la notification qui lui a été faite, soit faire connaître son intention d'entreprendre les travaux à ses frais dans un délai qui ne peut

Texte proposé par la Commission.

Art. 3.

Alinéa premier conforme, sauf suppression des mots : « ... ou l'occupant de bonne foi ».

Toutefois, s'il s'agit de travaux affectant le gros œuvre de l'immeuble autrement que pour permettre le passage de conduits de toute nature, ils doivent être autorisés préalablement par le propriétaire, ou par justice en cas d'opposition injustifiée de celui-ci.

Art. 4.

Le locataire notifie au propriétaire, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée...

Texte du projet gouvernemental.

être supérieur à un an, soit, s'il entend s'y opposer pour un motif sérieux et légitime, saisir, à peine de forclusion, la juridiction de l'ordre judiciaire qui statue.

Si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi ou si le propriétaire n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'était engagé à exécuter, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pour son propre compte, exécuter ou faire exécuter ces travaux.

Texte proposé par la Commission.

... supérieur à un an, soit saisir, à peine de forclusion, la juridiction *compétente*, s'il entend pour un motif sérieux et légitime s'opposer *aux travaux ou à leurs modalités d'exécution*.

Si aucune opposition n'a été formée...

... le locataire peut, pour son propre compte, exécuter ou faire exécuter ces travaux, à moins qu'ils n'affectent le gros œuvre de l'immeuble autrement que pour permettre le passage de conduits de toute nature.

Art. 4 bis (nouveau).

Lorsque les travaux affectent le gros œuvre de l'immeuble autrement que pour permettre le passage de conduits de toute nature, l'opposition du propriétaire peut résulter, soit d'un refus adressé par celui-ci au locataire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit de l'absence de réponse dans les deux mois de la réception de la notification qui lui a été faite conformément à l'article précédent.

En cas d'opposition injustifiée du propriétaire, ou si celui-ci n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'était engagé à exécuter, le locataire peut demander en justice l'autorisation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux.

Art. 4 ter (nouveau).

En tout état de cause, le propriétaire peut exiger que les travaux soient effectués sous la direction d'un homme de l'art désigné avec son accord ou, à défaut, par la juridiction compétente.

Si sa demande est formulée à l'occasion d'une procédure judiciaire visée aux articles 4 et 4 bis, l'homme de l'art est désigné par la décision autorisant les travaux.

Observations. — L'article 3 autorise le locataire à exécuter sans l'accord préalable du propriétaire les travaux visés à l'article premier, lorsque leur réalisation n'intéresse pas d'autres parties de l'immeuble affectées à usage privatif.

Le propriétaire peut cependant exiger, si ces travaux affectent le gros œuvre de l'immeuble, qu'ils soient exécutés sous le contrôle d'un homme de l'art désigné avec son accord.

L'article 4 détaille la procédure par laquelle le locataire peut exécuter les travaux qu'il est autorisé à effectuer par le premier alinéa de l'article 3.

Cette procédure comporte plusieurs phases :

1. — Le locataire envoie au propriétaire une lettre recommandée ;

2. — Le propriétaire peut, dans les deux mois qui suivent :

a) Soit faire connaître son intention d'exécuter les travaux dans un délai d'un an ;

b) Soit s'y opposer en saisissant l'autorité judiciaire.

3. — Si aucune opposition n'a été formée par le propriétaire ou si cette opposition a été rejetée ou, enfin, si le propriétaire n'a pas effectué dans le délai prévu les travaux qu'il s'était engagé à exécuter, le locataire peut faire exécuter les travaux.

Il convient, tout d'abord, de signaler le caractère extrêmement restrictif du deuxième alinéa de l'article 3 pour tous les travaux concernant le gros œuvre des bâtiments. Il suffirait, en effet, au propriétaire de refuser systématiquement son agrément à tous les « hommes de l'art » proposés par le locataire pour paralyser toutes les initiatives de celui-ci dans ce domaine. Il ne paraît pas souhaitable de limiter aussi étroitement les droits du locataire. En cas de contestation sur la personnalité de l'homme de l'art chargé de contrôler les travaux, c'est, semble-t-il, aux tribunaux qu'il doit appartenir de trancher le conflit. C'est dans ce sens que votre Commission vous propose de statuer, en vous demandant, dans un but de bonne technique législative, de transférer cette disposition dans un article 4 *ter* (nouveau).

En revanche, il serait excessif que le locataire pût imposer au propriétaire, sans contrôle judiciaire préalable, des travaux affectant le gros œuvre de l'immeuble autrement que pour permettre le passage de conduits de toute nature. En effet, des travaux, tels que des ouvertures de baies, en affectant certains éléments de l'infrastructure de l'immeuble et, en particulier, les murs ou la charpente de celui-ci, risquent d'en compromettre l'esthétique et même la solidité.

A la procédure de droit commun prévue à l'article 4, il vous est, en conséquence, proposé d'adjoindre une procédure

exceptionnelle pour le cas où les travaux envisagés affectent le gros œuvre de l'immeuble. Cette procédure dont le principe est posé par la nouvelle rédaction proposée pour le deuxième alinéa de l'article 3, fait l'objet de l'article 4 *bis* nouveau que votre Commission vous demande d'introduire dans le projet par voie d'amendement.

Elle diffère de celle de l'article 4 par le fait que, en cas de défaut de réponse du propriétaire, de refus de celui-ci, ou de non-exécution des travaux dans le délai imparti, le locataire ne peut faire exécuter les travaux qu'après avoir obtenu en justice une autorisation.

Enfin, trois amendements vous sont proposés à l'article 4. Le premier a pour objet de permettre les notifications par acte extrajudiciaire, procédure qui présente plus de garantie, sans pour autant interdire qu'elles soient effectuées par lettre recommandée. Le deuxième précise que l'opposition du propriétaire peut porter soit sur le principe même des travaux, soit sur leurs modalités d'exécution. Le troisième, enfin, tend à réserver le cas des travaux affectant le gros œuvre de l'immeuble, qui sont visés à l'article 4 *bis*.

Texte du projet gouvernemental.

Art. 5.

Nonobstant toute clause contraire, le propriétaire est tenu de rembourser au locataire *ou occupant* quittant les lieux le coût des travaux dont il a assumé la charge, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution.

Toutefois, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements faits sont ou demeurent aptes à leur destination. Les installations qui ont un caractère somptuaire ou qui n'ont pas été faites au juste prix ne donnent lieu à remboursement que comme s'il s'agissait d'installations normales et réalisées au juste prix.

Texte proposé par la Commission.

Art. 5.

Nonobstant toute clause contraire, le propriétaire est tenu de rembourser au locataire quittant les lieux le coût des travaux dont il a assumé la charge, *évalué à la date de sa sortie, et* réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution.

Toutefois, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements faits *ont été entretenus, et sont ou demeurent* aptes...

... et réalisés au juste prix.

La part des travaux restée à la charge du propriétaire et celle dont le financement a été assuré par une subvention ou aurait pu l'être sans la négligence du locataire ne donnent pas lieu à indemnité.

Pour le paiement de l'indemnité, le juge peut accorder au propriétaire des délais excédant une année.

Observations. — L'article 5 permet au locataire d'exiger, lorsqu'il quitte les lieux, le remboursement du coût des travaux dont il a assumé la charge, diminué de 6 % par année écoulée. Cette indemnité n'est due que si les aménagements faits sont ou demeurent aptes à leur destination ; les aménagements somptuaires, ou qui n'ont pas été faits au juste prix, ne donnent droit à indemnité que comme s'il s'agissait d'installations normales et réalisées au juste prix.

Cette disposition reproduit presque exactement les quatre premiers alinéas de l'article 72 de la loi du 1^{er} septembre 1948, mais en élargit la portée, limitée, dans ce dernier texte, à l'installation de l'eau, du gaz et de l'électricité.

Plusieurs amendements vous sont proposés par votre commission.

Le premier concerne la date à laquelle doit être évalué le coût des travaux.

Les textes actuellement en vigueur en matière d'accession immobilière, et, en particulier, l'article 555 du Code civil et l'article 848 du Code rural, stipulent que le coût des travaux donnant lieu à indemnité à la charge du propriétaire est calculé à la date du paiement par ce dernier.

Sans doute, cette disposition est-elle de nature à compliquer le calcul de l'indemnité, en obligeant à prendre en considération, au lieu de la somme effectivement payée par le locataire, celle qu'il aurait payée s'il avait réalisé les améliorations au moment où celles-ci lui sont remboursées.

Votre Commission a cependant estimé devoir passer outre à cette objection pour des raisons d'équité, le locataire ne devant pas être victime des variations des conditions économiques et, en particulier, des fluctuations monétaires.

Trois autres amendements vous sont proposés par votre Commission.

L'un tend à préciser que, pour faire l'objet d'une indemnité, les aménagements effectués doivent avoir été entretenus. Un autre vise à permettre au juge d'accorder au propriétaire, pour le paiement de l'indemnité, des délais excédant une année. Il peut, en effet, arriver que le propriétaire ne dispose pas de liquidités au moment du départ du locataire et ne puisse avoir accès à aucune

source extérieure de financement : plutôt que de le contraindre à vendre, il semble plus équitable de lui permettre de s'acquitter de sa dette dans un délai en rapport avec ses ressources. Le dernier, enfin — qui, dans l'état présent des choses, concerne essentiellement l'habitat rural — exclut du champ d'application de l'indemnité la part des travaux qui a été ou aurait pu être assurée par une subvention.

Texte du projet gouvernemental.

Art. 6.

I. — Les quatre premiers alinéas de l'article 72 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 sont abrogés.

II. — L'article 73 de la loi susvisée est ainsi modifié :

« Dans le cas où le locataire ou l'occupant est autorisé, soit amiablement, soit par justice, à effectuer les travaux d'entretien ou de réparation au lieu et place du propriétaire ». (*Le reste sans changement.*)

III. — La présente loi n'est pas applicable :

— aux travaux exécutés dans le cadre des baux régis par les dispositions du Livre VI du Code rural ;

Texte proposé par la Commission.

Art. 6.

I. — Les quatre premiers alinéas de l'article 72 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 sont abrogés.

Toutefois, leurs dispositions demeurent en vigueur pour le calcul de l'indemnité à laquelle pourraient prétendre les locataires ou occupants ayant effectué antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi des travaux visés audit article.

II. — Conforme.

II bis. — L'article 14 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« Le propriétaire ne peut se prévaloir des dispositions du présent article pour l'exécution des travaux spécifiés par le décret pris pour l'application de l'article premier de la loi n° du relative à l'amélioration de l'habitat. »

II ter. — Il est inséré dans la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 un article 14 bis ainsi rédigé :

« Art. 14 bis. — Les dispositions de la loi n° du relative à l'amélioration de l'habitat sont applicables aux occupants de bonne foi dans les mêmes conditions qu'aux locataires. »

III. — La présente loi est applicable aux travaux exécutés dans le cadre des baux régis par les dispositions du Livre VI du Code rural, sous réserve des conditions particulières prévues audit livre.

Texte du projet gouvernemental.

- aux travaux exécutés dans les secteurs sauvegardés et à l'intérieur des périmètres de restauration immobilière prévus par les dispositions de la loi n° 62-903 du 4 août 1962 et du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 ;
- aux locaux d'habitation dont le titre d'occupation est l'accessoire du contrat de travail ou est lié à l'exercice d'une fonction publique ou privée ;
- aux hôtels et aux pensions de famille.

Texte proposé par la Commission.

Elle n'est pas applicable aux hôtels et pensions de famille, ni aux locaux dont le titre d'occupation est l'accessoire d'un contrat de travail ou est lié à l'exercice d'une fonction publique ou privée.

L'article 6 a un double objet :

- les paragraphes I et II ont pour but de faire disparaître de la loi du 1^{er} septembre 1948 les dispositions concernant les améliorations effectuées par le locataire, ces dispositions se trouvant reprises sous une autre forme dans le présent projet ;
- le paragraphe III exclut du champ d'application du projet un certain nombre de locaux d'habitation, soit parce qu'ils sont déjà régis par un ensemble de règles juridiques spéciales (cas des bâtiments d'habitation d'une exploitation agricole donnée à bail ou des bâtiments compris dans les secteurs sauvegardés ou les périmètres de restauration immobilière), soit parce qu'il serait impossible de leur appliquer les règles prévues par le présent projet en raison de la nature juridique particulière des rapports entre propriétaires et locataires (cas des locaux d'habitation accessoires à un contrat de travail, cas des hôtels et pensions de famille).

Les trois premiers amendements proposés ont pour objet d'assurer une meilleure coordination entre le présent projet et la loi du 1^{er} septembre 1948, et le dernier concerne le champ d'application de la loi.

Le premier tend à instaurer une disposition transitoire maintenant en vigueur les dispositions abrogées de l'article 72 de ladite loi au profit des personnes qui, antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, auraient fait exécuter les travaux dans le cadre de ces dispositions abrogées. Sans cela, en effet, ces personnes risqueraient de se voir déchues de tout droit à indemnité.

Le deuxième amendement a pour objet, par l'insertion d'un II bis nouveau de délimiter le champ d'application de la présente

loi par rapport à celui de l'article 14 de la loi du 1^{er} septembre 1948, qui permet au propriétaire d'effectuer sans l'accord du locataire et avec l'autorisation préalable du Ministre de la Construction des travaux ayant pour objet « d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble, ou d'améliorer le confort d'un ou plusieurs logements dudit immeuble ». Conçu pour permettre des travaux de rénovation de beaucoup plus d'ampleur que ceux envisagés dans le projet qui nous est soumis, il n'en reste pas moins que cet article risque d'interférer avec les dispositions de ce projet dans la mesure où il permet d' « améliorer le confort ». Il convient donc de préciser expressément qu'il ne peut être invoqué pour l'exécution des travaux visés par le présent projet de loi.

Le troisième amendement, par un III *ter* nouveau, insère dans la loi du 1^{er} septembre 1948 un article 14 *bis* précisant que les dispositions du présent projet sont applicables aux occupants de bonne foi au même titre qu'aux locataires. C'est là la conséquence de la suppression des mots : « occupants de bonne foi » dans les articles précédents.

Le dernier amendement a pour objet de faire rentrer dans le champ d'application de la loi les logements compris dans les secteurs sauvegardés ou les périmètres de restauration immobilière ainsi que ceux régis par le statut des baux ruraux. Il paraît, en effet, injuste d'exclure totalement du champ d'application de la loi les logements compris dans des secteurs sauvegardés ou les périmètres de restauration immobilière, alors que les opérations d'ensemble concernant ces périmètres ou secteurs peuvent n'intervenir qu'à très long terme et que les habitants peuvent y demeurer encore de longues années et souhaiter, eux aussi, bénéficier d'un minimum de confort. Rappelons qu'en tout état de cause, il restera possible, aux termes de l'article 8, d'exclure par décret du champ d'application de la loi certains immeubles en raison de leur état de vétusté ou de leur situation, et que le Gouvernement pourra ainsi déterminer les immeubles situés dans les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration pour lesquels l'application de la loi paraîtrait inopportune.

Enfin, en ce qui concerne les baux ruraux, un travail de coordination a été effectué par votre Commission entre le présent projet et une proposition de loi (n° 176, session 1965-1966) tendant à modifier les articles du Code rural relatifs à l'indemnité au preneur sortant. Il semble donc techniquement possible de rendre appli-

cable le présent texte aux baux régis par le statut du fermage et du métayage, sous réserve des dispositions particulières de ce statut.

Une telle application paraît à votre Commission d'autant plus souhaitable qu'elle permet d'éviter que les agriculteurs soient victimes dans ce domaine d'une discrimination injustifiable, et leur assure, au contraire, en matière d'amélioration de l'habitat la parité avec les autres catégories socio-professionnelles qu'ils n'ont jamais cessé de demander et que le Sénat, pour sa part, s'est toujours efforcé de réaliser.

Texte du projet gouvernemental.

Art. 7.

Les dispositions de la présente loi pourront être rendues applicables dans les Départements d'Outre-Mer avec les adaptations nécessaires.

Texte proposé par la Commission.

Art. 7.

Conforme.

Observations. — Les Départements d'Outre-Mer étant régis, en matière de loyers d'habitation, par des dispositions particulières, il semble nécessaire de prévoir des adaptations au présent projet pour son application dans ces départements.

Tel est l'objet de cet article 7, auquel aucun amendement ne vous est proposé.

Texte du projet gouvernemental.

Art. 8.

Un décret en Conseil d'Etat fixera les modalités d'application de la présente loi. Il précisera, en particulier, les conditions dans lesquelles seront déterminés les immeubles qui, en raison de leur état de vétusté et de leur situation, seront exclus de son champ d'application.

Texte proposé par la Commission.

Art. 8.

La présente loi entrera en vigueur à la date de la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article premier, qui en fixera les modalités d'application, et précisera, en particulier, les conditions dans lesquelles seront déterminés les immeubles qui, en raison de leur configuration, de leur état de vétusté ou de leur situation, seront exclus de son champ d'application.

Dans le délai d'un an à compter de la publication de la présente loi, il sera procédé par décret à la réforme des dispositions réglementaires relatives aux subventions et aux prêts accordés en vue de l'amélioration de l'habitat, et notamment à la réorganisation du Fonds national pour l'Amélioration de l'Habitat.

Observations. — L'article 8 dispose qu'un décret en Conseil d'Etat fixera les modalités d'application de la loi et précisera, en particulier, les conditions dans lesquelles seront déterminés les immeubles exclus de son champ d'application en raison de leur situation ou de leur vétusté.

En fonction des dispositions de l'article premier et de l'article 8, la loi nouvelle ne semble pouvoir entrer en vigueur dans aucune de ses dispositions avant la publication du décret pris pour son application. Aussi paraît-il opportun de le préciser, afin d'éviter toute équivoque. Il semble également nécessaire de préciser qu'il ne s'agit pas d'une entrée en vigueur fractionnée, au fur et à mesure de la parution de divers décrets, mais que, au contraire, l'ensemble des dispositions d'application nécessaires feront l'objet d'un décret unique. Il ne paraît pas possible, en effet, de fixer la nature des travaux visés, sans en même temps déterminer les immeubles dans lesquels ces travaux pourront ou non être effectués. De plus, l'exclusion de certains immeubles du champ d'application de la loi semble pouvoir découler non seulement de leur vétusté ou de leur situation, mais aussi de leur configuration, qui peut se révéler totalement inadaptée et impliquer des frais hors de proportion avec le résultat à obtenir.

Votre Commission a également jugé nécessaire de prévoir, pour les raisons ci-dessus exposées, une remise en ordre des textes réglementaires relatifs aux subventions et aux prêts en vue de l'amélioration de l'habitat, et en particulier de ceux concernant le Fonds national pour l'Amélioration de l'Habitat.

*

* *

En conclusion, votre Commission vous propose d'adopter le texte du projet de loi présenté par le Gouvernement, modifié par les amendements qu'elle soumet à votre approbation.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Article premier.

Amendement : supprimer les mots :

... ou les occupants de bonne foi...

Amendement : compléter *in fine* cet article par la phrase suivante :

Ces normes ne devront pas être inférieures à celles exigées pour l'octroi de l'allocation-logement.

Art. 2.

Amendement : rédiger comme suit cet article :

Les travaux prévus à l'article premier peuvent être exécutés par le propriétaire dans les mêmes conditions que les réparations urgentes visées à l'article 1724 du code civil.

Le locataire ne peut s'y opposer, ni interdire l'accès des locaux loués ou le passage dans ceux-ci de conduits de toute nature.

Art. 3.

Amendement : dans le premier alinéa de cet article, supprimer les mots :

... ou l'occupant de bonne foi...

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

Toutefois, s'il s'agit de travaux affectant le gros œuvre de l'immeuble autrement que pour permettre le passage de conduits de toute nature, ils doivent être autorisés préalablement par le propriétaire, ou par justice en cas d'opposition injustifiée de celui-ci.

Art. 4.

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

Le locataire notifie au propriétaire, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée...

Amendement : rédiger comme suit la fin du premier alinéa de cet article :

... supérieur à un an, soit saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente, s'il entend pour un motif sérieux et légitime s'opposer aux travaux ou à leurs modalités d'exécution.

Amendement : rédiger comme suit la fin du deuxième alinéa de cet article :

... le locataire peut, pour son propre compte, exécuter ou faire exécuter ces travaux, à moins qu'ils n'affectent le gros œuvre de l'immeuble autrement que pour permettre le passage de conduits de toute nature.

Article additionnel 4 bis (nouveau).

Amendement : insérer après l'article 4 un article additionnel 4 bis (nouveau) ainsi rédigé :

Lorsque les travaux affectent le gros œuvre de l'immeuble autrement que pour permettre le passage de conduits de toute nature, l'opposition du propriétaire peut résulter, soit d'un refus adressé par celui-ci au locataire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit de l'absence de réponse dans les deux mois de la réception de la notification qui lui a été faite conformément à l'article précédent.

En cas d'opposition injustifiée du propriétaire, ou si celui-ci n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'était engagé à exécuter, le locataire peut demander en justice l'autorisation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux.

Article additionnel 4 ter (nouveau).

Amendement : insérer après l'article additionnel 4 bis (nouveau), un article additionnel 4 ter (nouveau) ainsi rédigé :

En tout état de cause, le propriétaire peut exiger que les travaux soient effectués sous la direction d'un homme de l'art désigné avec son accord ou, à défaut, par la juridiction compétente.

Si sa demande est formulée à l'occasion d'une procédure judiciaire visée aux articles 4 et 4 bis, l'homme de l'art est désigné par la décision autorisant les travaux.

Art. 5.

Amendement : dans le premier alinéa de cet article, supprimer les mots :

... ou occupant...

Amendement : dans le premier alinéa de cet article, après les mots :

... le coût des travaux dont il a assumé la charge...

insérer les mots :

... évalué à la date de sa sortie, et...

Amendement : dans le deuxième alinéa de cet article, après les mots :

... les aménagements faits...

insérer les mots :

... ont été entretenus, et...

Amendement : compléter *in fine* cet article par deux alinéas nouveaux ainsi rédigés :

La part des travaux restée à la charge du propriétaire et celle dont le financement a été assuré par une subvention ou aurait pu l'être sans la négligence du locataire ne donnent pas lieu à indemnité.

Pour le paiement de l'indemnité, le juge peut accorder au propriétaire des délais excédant une année.

Art. 6.

Amendement : compléter *in fine* le I de cet article par un alinéa nouveau ainsi rédigé :

Toutefois, leurs dispositions demeurent en vigueur pour le calcul de l'indemnité à laquelle pourraient prétendre les locataires ou occupants ayant effectué antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi des travaux visés audit article.

Amendement : après le II de cet article, insérer un II *bis* ainsi rédigé :

II *bis*. — L'article 14 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« Le propriétaire ne peut se prévaloir des dispositions du présent article pour l'exécution des travaux spécifiés par le décret pris pour l'application de l'article premier de la loi n° du relative à l'amélioration de l'habitat. »

Amendement : après le II *bis* de cet article, insérer un II *ter* ainsi rédigé :

II *ter*. — Il est inséré dans la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 un article 14 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 14 *bis*. — Les dispositions de la loi n° du relative à l'amélioration de l'habitat sont applicables aux occupants de bonne foi dans les mêmes conditions qu'aux locataires. »

Amendement : rédiger comme suit le III de cet article :

La présente loi est applicable aux travaux exécutés dans le cadre des baux régis par les dispositions du Livre VI du Code rural, sous réserve des conditions particulières prévues audit livre.

Elle n'est pas applicable aux hôtels et pensions de famille, ni aux locaux dont le titre d'occupation est l'accessoire d'un contrat de travail ou est lié à l'exercice d'une fonction publique ou privée.

Art. 8.

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

La présente loi entrera en vigueur à la date de la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article premier, qui en fixera les modalités d'application et précisera, en particulier, les conditions dans lesquelles seront déterminés les immeubles qui, en raison de leur configuration, de leur état de vétusté ou de leur situation, seront exclus de son champ d'application.

Amendement : Compléter *in fine* cet article par un alinéa nouveau ainsi rédigé :

Dans le délai d'un an à compter de la publication de la présente loi, il sera procédé par décret à la réforme des dispositions réglementaires relatives aux subventions et aux prêts accordés en vue de l'amélioration de l'habitat, et notamment à la réorganisation du Fonds national pour l'Amélioration de l'Habitat.

PROJET DE LOI

(Texte présenté par le Gouvernement.)

Article premier.

Les dispositions de la présente loi règlent les rapports entre les propriétaires, d'une part, les locataires ou les occupants de bonne foi, d'autre part, pour l'exécution des travaux destinés à adapter, totalement ou partiellement, les locaux d'habitation à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort qui seront fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. 2.

Le locataire ou l'occupant ne peut s'opposer à l'exécution des travaux que le propriétaire se propose d'entreprendre aux fins définies à l'article premier.

Toutefois, si le bail est régi par les seules dispositions du Code civil, le locataire peut s'opposer à l'exécution des travaux qui ne porteraient pas sur l'ensemble d'un bâtiment.

Selon la nature des travaux à exécuter et sous réserve d'un préavis de trois mois, les occupants sont tenus, soit d'évacuer la partie des locaux intéressée par lesdits travaux, soit de permettre l'accès de leur logement et d'accepter notamment le passage de canalisations ne faisant que le traverser.

Si les travaux durent plus de quarante jours, le loyer ou l'indemnité d'occupation sera diminué à proportion du temps et de la partie du local dont les intéressés auront été privés.

Art. 3.

Le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, exécuter ou faire exécuter les travaux visés à l'article premier, lorsque leur réalisation n'intéresse pas d'autres parties de l'immeuble affectées à usage privatif.

Lorsque les travaux affectent le gros œuvre de l'immeuble, le propriétaire peut exiger qu'ils soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art dont la désignation est soumise à son agrément.

Art. 4.

Le locataire ou l'occupant de bonne foi notifie au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention d'exécuter les travaux. Le propriétaire doit, dans le délai de deux mois de la réception de la notification qui lui a été faite, soit faire connaître son intention d'entreprendre les travaux à ses frais dans un délai qui ne peut être supérieur à un an, soit, s'il entend s'y opposer pour un motif sérieux et légitime, saisir, à peine de forclusion, la juridiction de l'ordre judiciaire qui statue.

Si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi ou si le propriétaire n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'était engagé à exécuter, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pour son propre compte, exécuter ou faire exécuter ces travaux.

Art. 5.

Nonobstant toute clause contraire, le propriétaire est tenu de rembourser au locataire ou occupant quittant les lieux le coût des travaux dont il a assumé la charge, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution.

Toutefois, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements faits sont ou demeurent aptes à leur destination. Les installations qui ont un caractère somptuaire ou qui n'ont pas été faites au juste prix ne donnent lieu à remboursement que comme s'il s'agissait d'installations normales et réalisées au juste prix.

Art. 6.

I. — Les quatre premiers alinéas de l'article 72 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 sont abrogés.

II. — L'article 73 de la loi susvisée est ainsi modifié :

« Dans le cas où le locataire ou l'occupant est autorisé, soit amialement, soit par justice, à effectuer les travaux d'entretien ou de réparation au lieu et place du propriétaire. » (*Le reste sans changement.*)

III. — La présente loi n'est pas applicable :

- aux travaux exécutés dans le cadre des baux régis par les dispositions du Livre VI du Code rural ;
- aux travaux exécutés dans les secteurs sauvegardés et à l'intérieur des périmètres de restauration immobilière prévus par les dispositions de la loi n° 62-903 du 4 août 1962 et du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 ;
- aux locaux d'habitation dont le titre d'occupation est l'accessoire du contrat de travail ou est lié à l'exercice d'une fonction publique ou privée ;
- aux hôtels et aux pensions de famille.

Art. 7.

Les dispositions de la présente loi pourront être rendues applicables dans les Départements d'Outre-Mer avec les adaptations nécessaires.

Art. 8.

Un décret en Conseil d'Etat fixera les modalités d'application de la présente loi. Il précisera, en particulier, les conditions dans lesquelles seront déterminés les immeubles qui, en raison de leur état de vétusté et de leur situation, seront exclus de son champ d'application.