

# SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1966-1967

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 21 décembre 1966.

## PROJET DE LOI

*relatif à l'amélioration de l'habitat,*

PRÉSENTÉ

AU NOM DE M. GEORGES POMPIDOU,

Premier Ministre,

PAR M. JEAN FOYER,

Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

PAR M. EDGARD PISANI,

Ministre de l'Équipement,

ET PAR M. ROLAND NUNGESSER,

Secrétaire d'État au Logement.

---

(Renvoyé à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale.)

---

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Pour des raisons financières, économiques et surtout sociologiques, il serait illusoire de considérer que le patrimoine immobilier ancien est inévitablement voué à la destruction. Dans 20 ans, plus

de 4 millions de logements anciens actuellement démunis du confort le plus élémentaire devront encore abriter une partie importante de la population.

La modernisation de ces immeubles est donc aujourd'hui un impératif de la politique du logement. L'objectif retenu par le V<sup>e</sup> Plan est de faire accéder chaque année 200.000 logements tant urbains que ruraux à des conditions minimales d'habitabilité.

Pour atteindre cet objectif, il convient de mettre en place des mécanismes de financement adéquats, d'inciter les propriétaires à entreprendre ces travaux et de lever les obstacles juridiques qui empêchent actuellement toute opération de ce genre en cas de conflit entre propriétaires et locataires. Le Gouvernement étudie les mesures propres à assurer le financement de la modernisation ; il vient de proposer à l'article 5 de la loi de finances pour 1967 une incitation fiscale en faveur des propriétaires ; le présent projet de loi tend à régler les problèmes juridiques que soulève la restauration immobilière.

La loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 prévoit déjà les conditions dans lesquelles certains travaux d'équipement et de modernisation peuvent être réalisés ; mais ces travaux n'ont pas l'importance que doivent revêtir les opérations de modernisation envisagées par le Plan.

De même 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. Ces opérations présentent un intérêt certain, mais la réhabilitation du patrimoine ancien à l'échelle prévue par le V<sup>e</sup> Plan ne peut se localiser pour l'essentiel dans de tels périmètres, elle doit être le fait principal d'initiatives dispersées.

Les textes existants n'apportent donc que des solutions fragmentaires. Il a paru nécessaire de mieux répondre aux problèmes rencontrés par les propriétaires et les locataires et de régir par un texte de portée générale l'amélioration de l'habitat, quel que soit le régime de location ou d'occupation de l'immeuble.

Les dispositions qui vous sont soumises ont pour but de déterminer les conditions dans lesquelles peuvent être exécutés les travaux destinés à rendre les logements conformes à des conditions d'habitabilité qui seront fixées par décret sur la base des études effectuées par le centre scientifique et technique du bâtiment ; elles facilitent, d'une part, l'action des propriétaires qui

ne doit pas être entravée par l'opposition des locataires, d'autre part, elles donnent la possibilité à ces derniers de prendre dans certains cas l'initiative des travaux.

Le texte prévoit à cet effet que le locataire ou occupant ne peut s'opposer à l'exécution des travaux réalisés par le propriétaire ; il est tenu de permettre l'accès de son logement mais il peut être indemnisé si la durée des travaux excède 40 jours. Toutefois, une exception est faite au profit du titulaire d'un bail régi par les seules dispositions du Code civil qui n'est tenu de supporter les travaux que dans la mesure où ils intéressent l'ensemble des locaux à améliorer dans un même bâtiment.

De même le propriétaire ne peut s'opposer, sauf pour motifs sérieux et légitimes, à l'exécution des travaux dont l'initiative serait prise par des locataires ou occupants, dès lors que leur réalisation n'intéresse pas d'autres logements ou locaux de l'immeuble affectés à usage privatif.

Dans cette hypothèse, le locataire ou l'occupant de bonne foi notifie son intention d'exécuter les travaux au propriétaire ; celui-ci doit, dans le délai de deux mois de la notification, soit faire connaître son intention d'entreprendre lui-même les travaux dans un délai d'un an, soit, s'il entend s'opposer à l'opération pour un motif sérieux et légitime, saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente qui apprécie le bien-fondé du motif de son opposition.

Lorsque les travaux affectent le gros œuvre de l'immeuble, le propriétaire peut en tout état de cause 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.

A la fin de la location, le propriétaire est tenu de rembourser au locataire ou occupant quittant les lieux le coût des travaux dont celui-ci a assumé la charge, réduit de 6 % par année écoulée.

Toutefois les travaux ou installations ayant un caractère somptuaire ne sont retenus qu'à concurrence du coût des travaux correspondant à des installations conformes aux normes.

Enfin le texte abroge ou modifie certaines dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 qui feraient double emploi avec les siennes. Il exclut, en outre, de son champ d'application les travaux exécutés dans les secteurs sauvegardés et à l'intérieur des périmètres de restauration immobilière prévus par la loi du 4 août 1962 et le décret du 31 décembre 1958, ainsi que les locaux soumis au régime des baux ruraux, les hôtels et les pensions de famille.

## PROJET DE LOI

Le Premier Ministre,

Sur le rapport du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,  
du Ministre de l'Equipement et du Secrétaire d'Etat au Logement,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi délibéré en Conseil des Ministres après avis du Conseil d'Etat sera présenté au Sénat par le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice et le Ministre de l'Equipement qui sont chargés d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

### 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<sup>er</sup> 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 ;
- 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.

Fait à Paris, le 21 décembre 1966.

*Signé* : GEORGES POMPIDOU.

Par le Premier Ministre,

Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

*Signé* : Jean FOYER.

Le Ministre de l'Equipement,

*Signé* : Edgard PISANI.

Le Secrétaire d'Etat au Logement,

*Signé* : Roland NUNGESSER