

PROJET DE LOI

N° 71

adopté

SÉNAT

le 4 mai 1982

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1981-1982

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR LE SÉNAT

*relatif aux droits et obligations
des locataires et des bailleurs.*

Le Sénat a modifié, en première lecture, le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, en première lecture, dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Assemblée nationale (7^e législ.) : 483, 684 et in-8° 106.

Sénat : 193, 239 et 240 (1981-1982).

TITRE PREMIER

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Article premier.

Le droit à l'habitat est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.

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

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

Art. 2.

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Elles ne s'appliquent pas :

— aux locaux situés dans les communes dont la population totale est inférieure à 2.000 habitants, éloignées de plus de cinq kilomètres à vol d'oiseau des communes dont la population totale est supérieure à 10.000 habitants ;

— aux locaux meublés dont les bailleurs exercent la profession de loueur en meublé définie par la loi n° 49-458 du 2 avril 1949 ;

— aux locations à caractère saisonnier et aux locaux de plaisance ;

— aux logements attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'exécution d'un contrat de travail ;

— aux logements-foyers régis par la loi n° 75-535 du 30 juin 1975 et à ceux accueillant à titre principal des travailleurs migrants ;

— aux logements faisant l'objet d'un contrat de location-vente ou d'un contrat de location assorti d'une promesse de vente ;

— aux immeubles soumis au statut de la copropriété et comprenant uniquement des logements acquis en vue de la retraite ;

— aux locations de chambres faisant partie du logement occupé par le bailleur ou, en cas de sous-location, par le locataire principal.

TITRE II

DU CONTRAT DE LOCATION

Art. 3.

Le contrat de location est établi par acte notarié ou sous seing privé. Le contrat sous seing privé est fait en deux originaux au moins dont un est remis à chaque partie ; en cas d'acte notarié, une expédition est délivrée à chaque partie ; s'il y a plusieurs locataires, chacun d'eux reçoit un original ou une expédition.

Le contrat de location doit comporter :

- la consistance de la chose louée ;
- la désignation des locaux et équipements dont le locataire a la jouissance exclusive ;
- l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;
- la destination de la chose louée ;
- le prix et les termes de paiement du loyer ;
- les règles de révision du loyer si celle-ci est prévue ;
- la date d'effet du contrat et sa durée ;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Lorsque le local fait l'objet d'un contrat de prêt conclu avec le crédit foncier de France ou la caisse cen-

trale de coopération économique, le contrat de location mentionne la référence du contrat de prêt.

A l'exemplaire qui est remis au locataire doivent être annexées, le cas échéant, une copie de la dernière quittance du locataire précédent, ne mentionnant pas le nom de celui-ci, ainsi que la copie de l'état des lieux établi lors du départ de ce locataire.

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le bailleur est tenu, lors de la conclusion du contrat de location, de communiquer au locataire les extraits mis à jour du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et de préciser la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Seul le locataire peut se prévaloir de la violation des dispositions du présent article. Chaque partie, à la demande de l'autre, doit accepter, à tout moment, d'établir un contrat conforme aux dispositions du présent article.

Art. 4.

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à six ans à compter de sa date d'effet.

Toutefois, lorsque le propriétaire est une personne physique, le contrat de location peut être conclu pour une durée de trois ans ; dans ce cas, le bailleur ne peut, pendant la durée du contrat initial, exercer le droit de résiliation prévu à l'article 6 *bis*.

Art. 4 *bis* (nouveau).

Lorsque le propriétaire est une personne physique et pour ce qui concerne sa résidence propre, le contrat de location peut être conclu pour une durée inférieure à l'une ou l'autre de celles prévues à l'article précédent lorsque la durée fixée par les parties se justifie par des motifs d'ordre familial ou professionnel. Il en est de même lorsque cette durée se justifie par la réinsertion ou le retour en France des Français établis hors de France, de leurs conjoints, ascendants ou descendants ou des ascendants ou descendants de leur conjoint. Ces motifs peuvent concerner le bailleur ou le locataire, le conjoint, les ascendants ou les descendants du bailleur ou du locataire ; ils doivent être mentionnés dans le contrat de location. Les dispositions des articles 5, 6, 6 *bis* A, 6 *bis*, 6 *ter*, 6 *quater* et 6 *quinquies* ne sont pas applicables à ce contrat de location.

Art. 5.

Le locataire peut résilier le contrat de location au terme de chaque année du contrat, selon les règles prévues à l'article 8.

Il a également la faculté de résilier le contrat, selon les mêmes règles, à tout moment pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé.

Art. 5 *bis*.

..... Supprimé

Art. 6.

A l'expiration du terme fixé par le contrat de location, celui-ci se renouvelle, pour une période qui ne peut être inférieure à trois ans, au profit du locataire personne physique occupant personnellement les lieux.

A défaut d'accord intervenu entre le bailleur et le locataire, le bailleur peut fixer le prix du nouveau loyer dans les limites prévues par le titre IV.

Le renouvellement n'a point lieu, si l'une des parties notifie son refus de renouveler le contrat de location selon les règles prévues à l'article 8.

Le refus du bailleur de renouveler le contrat de location doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement dans les conditions prévues par la présente loi, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant en application de l'article 9.

Art. 6 *bis* A (nouveau).

En cas de contestation par le locataire du caractère légitime et sérieux du motif du congé, le locataire peut saisir la commission départementale du logement dans le délai d'un mois à compter de la réception ou de la notification du congé. La commission départementale du logement émet un avis dans un délai de deux mois.

Art. 6 bis.

Lorsque le contrat initial de location a été conclu pour une durée au moins égale à six ans, le bailleur personne physique peut, au terme de chaque année du contrat et selon les règles prévues à l'article 8, résilier le contrat de location, à la condition qu'une clause de ce contrat l'y autorise, en vue de reprendre le logement pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou par ceux de son conjoint. Toutefois les parties peuvent convenir d'une autre date dans l'année du contrat pour l'exercice du droit de résiliation pendant le cours du contrat initial, sans que cette date puisse être fixée avant le terme de la première année du contrat. Le bénéficiaire de la reprise, à moins qu'il ne justifie de raisons familiales, professionnelles ou de santé, postérieures à l'exercice du droit de résiliation, doit occuper le logement dans les six mois suivant le départ du locataire et pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis prévu à l'article 8.

A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, quelle qu'ait été la durée du contrat initial, le bailleur personne physique peut refuser de renouveler le contrat de location en vue de reprendre le logement dans les conditions prévues au présent article.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le logement.

Lors de chaque renouvellement, quelle qu'ait été la durée du contrat initial, le bailleur personne physique

peut insérer dans le contrat, s'il ne la contient déjà, une clause autorisant le droit de résiliation du contrat en vue de reprendre le logement dans les conditions prévues au présent article.

Lorsque le bailleur se trouve à l'étranger, il peut à tout moment résilier le contrat de location, selon les règles prévues à l'article 8, en vue de reprendre le logement, pour l'habiter lui-même, dans les conditions stipulées au présent article.

Art. 6 *ter*.

A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, le bailleur peut, à la seule fin de vendre le logement, ne pas renouveler le contrat de location.

Le bailleur personne physique peut, à tout moment, résilier le contrat de location en vue de la vente du logement, si des raisons familiales, professionnelles ou de santé justifient cette vente.

Art. 6 *quater*.

A peine de nullité, le congé notifié en application de l'article 6 *ter* doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire ; l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis prévu à l'article 8.

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

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

Lorsque le congé aura été notifié en application du deuxième alinéa de l'article 6 *ter*, le délai de préavis et le contrat de location sont prorogés, lorsque le locataire le demande, jusqu'à la signature de la promesse de vente.

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

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article premier de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953.

Art. 6 *quinquies* (nouveau).

Les dispositions des articles 4, deuxième alinéa, 4 *bis*, 6 *bis* et 6 *ter*, deuxième alinéa, peuvent être invoquées, pour le local auquel il a vocation, par l'associé d'une société ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance.

Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, la société peut invoquer le bénéfice des dispositions des articles 4, deuxième alinéa, 4 *bis* et 6 *ter*, deuxième alinéa ; la société peut également exercer au profit de l'un des associés le droit de résiliation prévu à l'article 6 *bis*.

Lorsque le logement est en indivision, les membres de l'indivision peuvent également invoquer les dispositions de ces articles.

Art. 6 *sexies* (nouveau).

Lors de la vente du logement, le bailleur est tenu de communiquer à l'acquéreur en annexe à l'acte de vente le montant du dernier loyer pratiqué.

Art. 6 *septies* (nouveau).

Le droit de résiliation et le droit de non-renouvellement du contrat prévus aux articles 6 *bis* et 6 *ter* de la présente loi ne peuvent être exercés à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans qu'après refus

de la troisième offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses ressources, situé dans les limites géographiques prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

Le locataire ne peut se prévaloir des dispositions du présent article que si l'impôt sur le revenu auquel il est assujéti au cours de l'année la plus récente n'excède pas 1.000 F. Ce plafond est révisé chaque année à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, dans les mêmes conditions que celles fixées pour l'accès au bénéfice du livret d'épargne populaire.

L'âge du locataire et le montant de son impôt sur le revenu sont appréciés à la date de la notification du congé.

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

Art. 7.

Le locataire n'a le droit ni de céder le contrat de location, ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du bailleur.

Les dispositions des articles 4, 5 et 6 ne sont pas applicables au contrat de sous-location ; le sous-locataire ne peut non plus invoquer le bénéfice des dispositions des articles 6 *ter* et 6 *quater*.

Art. 7 *bis* (nouveau).

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1751 du code civil, au profit de ses ascendants, de ses descendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient effectivement avec lui au cours de l'année qui a précédé l'abandon de domicile.

Lors du décès du locataire, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 832, alinéas 6 et 7, du code civil, le contrat de location est transféré aux ascendants, descendants, concubin notoire ou personnes à charge, qui vivaient effectivement avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

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

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résolu, de plein droit, par le décès du locataire.

Art. 8.

Le congé est notifié au bailleur ou au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier de justice.

Le délai de préavis est de trois mois ; toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut notifier son congé au bailleur en observant un délai de préavis réduit à un mois. Le délai de préavis court à

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

A peine de nullité, le congé notifié par le bailleur ou celui notifié par le locataire en application de l'article 5, second alinéa, indique le motif allégué : lorsqu'il est donné dans les conditions prévues à l'article 6 *bis*, le congé doit en outre mentionner les nom, prénoms et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que le lien de parenté avec le bailleur ou son conjoint.

La notification du congé par le bailleur dans les conditions prévues à l'article 6 *bis* ne fait pas obstacle à la prorogation du contrat de location, par accord exprès entre les parties pour une durée déterminée et non renouvelable qui ne peut excéder un an.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pendant le temps qu'il occupe 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.

Art. 9.

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

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

— d'user paisiblement de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location ;

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

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

— de ne pas transformer sans l'accord exprès et écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements : le bailleur peut, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

— de souffrir la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du code civil ;

— de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en vertu de la loi en sa qualité de locataire.

Art. 10.

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

— de délivrer au locataire le logement en bon état de réparations de toute espèce et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;

— d'assurer la jouissance paisible du logement et de garantir le locataire contre les vices ou défauts, qui en empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du code civil ;

— d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;

— de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Art. 11.

Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu de remettre une quittance ou, si le locataire effectue un paiement partiel, un reçu.

La quittance ou le reçu portent le détail des sommes versées par le locataire, distinguant le loyer, le droit de bail et les autres charges et mentionnent l'imputation que le locataire a déclaré donner au paiement effectué, conformément à l'article 1253 du code civil.

Art. 12.

Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties, lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci.

A défaut, et huit jours après la mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

Pendant le premier mois de la première période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage.

Un exemplaire de l'état des lieux est remis à chaque partie.

Dans tous les cas, les frais sont supportés par moitié par les deux parties.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux lors de la remise des clefs au locataire, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne s'applique pas.

Art. 13.

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution par le locataire de ses obligations locatives, il ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paie-

ment mensuel du loyer, par application de l'article 9, deuxième alinéa, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Il est restitué dans un délai maximum de trois mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'une révision au cours du contrat de location. Le montant du dépôt de garantie peut être actualisé par le bailleur lors du renouvellement du contrat dans la même proportion que le prix du loyer.

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

Art. 14.

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

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

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

— du droit de bail et des taxes locatives qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat, sans préjudice des dispositions de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 10 de la loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981 relative à la modération des loyers.

Art. 14 bis.

Les charges récupérables sont exigibles sur justification.

Elles peuvent donner lieu au versement de provisions qui doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle. Toute modification du montant d'une provision doit être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation et d'un état prévisionnel des dépenses.

Un mois avant l'échéance de la demande de paiement ou de la régularisation annuelle, le bailleur adresse au locataire un décompte par catégorie de charge ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires de ce bailleur.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, le syndic est tenu de mettre à la disposition des copropriétaires bailleurs les informations mentionnées au précédent alinéa avant l'ouverture du délai prévu audit alinéa, à charge pour eux de les porter à la connaissance de leurs locataires.

Pendant le mois suivant la notification du décompte prévu au deuxième alinéa ci-dessus, les pièces justificatives, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des

catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments d'habitation concernés sont tenus par le bailleur à la disposition des locataires.

Art. 15.

... .. Supprimé

Art. 16.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer et de ses accessoires aux termes convenus ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le juge statuant en la forme des référés, saisi par le locataire à peine de forclusion avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, peut accorder au locataire des délais de paiement dans les termes de l'article 1244 du code civil. L'ordonnance du juge détermine les délais et les modalités de règlement des loyers et accessoires impayés.

Les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais ainsi octroyés. Si le locataire se libère selon les délais et modalités fixés par le juge, la clause de résiliation est réputée n'avoir jamais joué ; dans le cas contraire, la clause de résiliation de plein droit reprend ses effets.

Les délais et modalités de paiement ainsi accordés ne peuvent suspendre l'exécution du contrat de location et notamment le paiement du loyer et de ses accessoires.

Les délais accordés par le juge pour une même dette ne peuvent excéder le maximum d'un an prévu à l'article 1244 du code civil.

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, en caractères très apparents, les dispositions du présent article.

Art. 16 *bis*.

... .. Supprimé

Art. 17.

Une loi ultérieure fixera les conditions dans lesquelles le juge pourrait rejeter toute demande tendant à faire constater ou à prononcer la résiliation du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des accessoires, si le locataire de bonne foi se trouve privé des moyens d'existence. Cette loi déterminera notamment les règles d'indemnisation du bailleur, les ressources affectées à cette indemnisation et les modalités du relogement éventuel du locataire.

Art. 18.

Est réputée non écrite toute clause :

— qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;

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

— qui prévoit l'ordre de prélèvement automatique comme unique mode de paiement du loyer ou qui impose au locataire la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;

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

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

— par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;

— qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer des prestations stipulées au contrat sans prévoir la diminution correspondante du loyer et de ses accessoires et, le cas échéant, une indemnisation ;

— qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer ou de ses accessoires dûment justifiés ;

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

TITRE III

DE L'ORGANISATION DES RAPPORTS COLLECTIFS DE LOCATION

Art. 19.

Des accords collectifs de location portant sur un ou plusieurs des objets mentionnés à l'article 29 peuvent être conclus, pour un bâtiment d'habitation ou un ensemble de bâtiments d'habitation, comportant au moins trente logements locatifs, entre un ou plusieurs bailleurs et une ou plusieurs associations représentant les locataires.

Un accord ainsi conclu lie le bailleur et l'ensemble des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments dès lors que les associations signataires groupent les trois quarts des locataires ou que les trois quarts de ces derniers ont adhéré, par écrit, à l'accord. Les clauses de cet accord s'appliquent aux nouveaux locataires.

Préalablement à la signature d'un tel accord, le bailleur et les locataires, lorsqu'ils sont membres d'une association, sont tenus de s'informer de l'existence éventuelle d'accords portant sur le même objet et conclus sur le plan départemental ou national.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les clauses du règlement de copropriété l'emportent sur toutes stipulations des accords collectifs de location, qui leur sont contraires.

Art. 20.

Les bailleurs et les gestionnaires d'un bâtiment d'habitation ou d'un ensemble de bâtiments d'habitation, comportant au moins trente logements locatifs, sont tenus de reconnaître comme interlocuteurs :

— les associations déclarées, affiliées à une association siégeant à la commission nationale des rapports locatifs et représentant au moins 20 % des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments ;

— les associations déclarées ayant pour objet exclusif la représentation des locataires d'un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, lorsque le nombre des membres de chacune d'entre elles représente au moins 20 % des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments ;

— les associations déclarées, affiliées à une association à vocation générale mais comportant une section spécialisée dans le domaine du logement, et représentant au moins 20 % des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments.

Art. 21.

Chacune des associations mentionnées à l'article 20 notifie au bailleur et, le cas échéant, au gestionnaire, et, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de son représentant statutaire et, s'il y a lieu, le nom de son suppléant pour le

bâtiment d'habitation ou l'ensemble de bâtiments d'habitation. Le représentant statutaire et son suppléant devront être choisis parmi les locataires du bâtiment d'habitation ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

Art. 22.

A leur demande, les représentants statutaires des associations mentionnées à l'article 20 sont consultés, trimestriellement, sur la gestion du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments. Ils peuvent être assistés par un représentant de l'organisation nationale ou départementale à laquelle leur association est affiliée.

Le bailleur ou, en cas de copropriété, le syndic, est tenu de mettre à la disposition desdits représentants les documents, notamment factures et contrats de fournitures et d'exploitation, servant à la détermination des charges récupérables dans les locaux où se trouvent ces documents.

Dans chaque bâtiment, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations dans un lieu de passage des locataires pour leurs communications. Ce panneau d'affichage est réservé aux informations concernant la vie de l'immeuble.

Art. 23.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété et sans préjudice des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les représentants

statutaires des associations déclarées représentant les locataires du bâtiment d'habitation ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation peuvent assister à l'assemblée générale de la copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le syndic de la copropriété informe les représentants statutaires, par voie d'affichage et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Art. 24.

Tout congé notifié à un représentant statutaire d'association de locataires visée à l'article 20, pendant la durée de son mandat et les six mois qui suivent, à l'exception du congé notifié dans les conditions des articles 6 *bis*, 6 *ter* et 6 *quater*, doit être soumis pour avis, préalablement à son exécution, à la commission départementale du logement.

Dans ce cas, la commission départementale du logement émet un avis dans un délai de deux mois. Les parties ne peuvent agir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission, qui doit être joint à la demande en justice. Si la commission n'a pas formulé un avis dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi. La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de la commission départementale jusqu'à la notification aux parties de l'avis de ladite commission ou l'expiration du délai de deux mois.

Art. 25.

Il est créé, auprès du représentant de l'Etat, dans chaque département, une commission départementale du logement.

Elle est composée, notamment, de représentants des associations départementales de bailleurs, de gestionnaires et de locataires, qu'elles soient ou non affiliées à des associations nationales.

Au sein de chaque commission départementale du logement, une formation de conciliation, composée de bailleurs et de locataires en nombre égal, est compétente pour l'application des articles 24 et 37.

Un décret en Conseil d'Etat fixe la composition, le mode de désignation et le fonctionnement de la commission départementale.

Art. 26.

Une commission nationale des rapports locatifs est instituée auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Elle a pour mission générale de promouvoir l'amélioration des rapports entre bailleurs ou gestionnaires et locataires. Elle peut, notamment, proposer une modification de la liste des charges récupérables fixée en application de l'article 14 de la présente loi.

Elle comprend notamment des représentants des associations représentatives au plan national de bailleurs,

de gestionnaires et de locataires. Sa composition, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

Art. 27.

La représentativité, au niveau national et départemental, des associations de bailleurs, des associations de locataires et des associations de gestionnaires est appréciée d'après les critères suivants :

- nombre d'adhérents ;
- montant global des cotisations ;
- indépendance, expérience et activité de l'association dans le domaine du logement.

Art. 28.

Des accords collectifs de location sont négociés, dans le cadre d'un secteur locatif, au sein de la commission nationale des rapports locatifs ou de chaque commission départementale du logement, et conclus entre une ou plusieurs associations de bailleurs et locataires, représentées à la commission nationale, ou entre une ou plusieurs associations départementales de bailleurs et de locataires, représentées à la commission départementale.

Les accords ainsi conclus s'imposent aux associations signataires et aux membres de ces associations.

Les secteurs locatifs sont les suivants :

— logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ;

— logements appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la caisse des dépôts et consignations, et logements dont les conditions de location sont réglementées en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique ;

— logements appartenant aux entreprises d'assurance, à leurs filiales dans le domaine immobilier, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 et aux sociétés immobilières d'investissement créées par la loi n° 63-254 du 15 mars 1963, et logements appartenant aux établissements financiers du secteur public autres que ceux mentionnés aux deux alinéas précédents ;

— logements appartenant aux autres catégories de bailleurs.

Art. 28 *bis*.

..... Conforme

Art. 28 *ter*.

Les accords collectifs de location prévus par les articles 19 et 28 de la présente loi sont conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Quand ils sont

conclus pour une durée déterminée, cette durée ne peut être supérieure à trois ans.

A défaut de stipulation contraire, l'accord à durée déterminée qui arrive à expiration continue à produire ses effets comme un accord à durée indéterminée.

Les accords à durée indéterminée peuvent cesser par la volonté de l'une des parties.

Les accords doivent prévoir dans quelles formes et à quelle date ils peuvent être dénoncés, renouvelés ou révisés. Ils prévoient notamment la durée du préavis qui doit précéder la dénonciation.

La dénonciation doit être notifiée aux autres signataires de l'accord.

Un exemplaire de chaque accord collectif départemental conclu en application de l'article 28 doit être déposé par la partie la plus diligente à la commission départementale du logement.

Les accords collectifs nationaux et les accords mentionnés à l'article 33 doivent également être déposés dans les mêmes conditions auprès de la commission nationale des rapports locatifs.

Tout représentant d'une association de bailleurs, de gestionnaires ou de locataires peut demander à consulter ces documents.

Art. 28 *quater* à 28 *septies*.

..... Conformes

Art. 29.

Les accords collectifs de location ont pour objet d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires, tout en respectant l'équilibre économique et juridique du contrat de location. Les accords collectifs de location ne peuvent déroger aux dispositions du titre II de la présente loi.

Ils peuvent porter notamment sur la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun, les actions d'animation culturelle et sociale, l'élaboration de clauses types et les règlements intérieurs éventuels.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les clauses du règlement de copropriété l'emportent sur toutes stipulations des accords collectifs de location qui leur sont contraires.

Art. 29 bis.

I. — Les clauses d'un accord mentionné à l'article 19, deuxième alinéa, ou d'un accord rendu obligatoire en application de l'article 30, s'appliquent en dépit des clauses contraires d'un accord non étendu.

II. — Les clauses d'un accord mentionné à l'article 19, deuxième alinéa, s'appliquent en dépit des clauses contraires d'un accord rendu obligatoire en application de l'article 30.

III. — Les clauses d'un accord conclu au niveau départemental en application de l'article 28 s'appliquent en dépit des clauses contraires d'un accord conclu au niveau national en application du même article.

IV (*nouveau*). — Si un accord à durée déterminée est signé dans les conditions des articles 28 et 30, postérieurement à un accord signé conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 19, et que ces deux accords portent sur le même objet, chacune des parties signataires de l'accord élaboré conformément au deuxième alinéa de l'article 19, peut le dénoncer dans un délai de trois mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 30.

Art. 29 *ter*.

Les accords collectifs tels que définis à l'article 19 peuvent prévoir que tout ou partie de leurs clauses s'appliquent aux contrats de location en cours.

Art. 30.

Les accords conclus au sein de la commission nationale des rapports locatifs, en application de l'article 28, font l'objet de la publication d'un avis au *Journal officiel de la République française*. A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication, les accords conclus par la majorité des associations de bailleurs et des associations de locataires représentées au sein de la commission nationale des rapports locatifs peuvent être rendus obligatoires, par décret en Conseil d'Etat, pour tous les logements du secteur locatif concerné.

Le décret mentionné à l'alinéa premier peut, après avis motivé de la commission nationale des rapports locatifs, et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses.

Art. 31.

..... Conforme

Art. 32.

Les associations représentatives des gestionnaires peuvent participer à l'élaboration des accords collectifs de location conclus entre bailleurs et locataires, adhérer à ces accords et en assurer l'exécution dans la limite de leur mandat.

Art. 32 bis.

Tout bâtiment ou ensemble de bâtiments d'habitation de plus de 50 logements, dont le permis de construire a été demandé postérieurement à la publication de la présente loi, doit comporter des locaux collectifs à l'usage des résidents.

Les associations de propriétaires et les associations de locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments peuvent, à leur demande, accéder gratuitement à ces locaux.

Un décret en Conseil d'Etat règle les conditions d'application du présent article.

TITRE IV

DES LOYERS

Art. 33.

Un accord de modération des loyers peut être conclu chaque année, pour une période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant, dans le cadre d'un secteur locatif, entre une ou plusieurs associations de bailleurs et une ou plusieurs associations de locataires au sein de la commission nationale des rapports locatifs.

Ces accords de modération sont régis par les dispositions du présent titre et par celles des articles 26, 27, 28, alinéas 2 à 7, 28 *bis*, 28 *quinquies*, 28 *sexies*, 28 *septies* et 32 de la présente loi.

Art. 34.

Chaque accord de modération autre que celui relatif aux organismes d'habitation à loyer modéré peut fixer le taux maximum d'évolution du loyer. En cas de nouvelle location ou de renouvellement du contrat, le nouveau loyer ne peut être fixé à un montant supérieur au dernier loyer du contrat précédemment en cours, augmenté dans la limite du taux d'évolution du loyer. Ces dispositions ne sont pas applicables au loyer des locaux qui, à la date de la nouvelle location, n'ont pas fait l'objet d'un contrat de location depuis plus d'un an. Elles ne sont pas non

plus applicables à la location d'un logement vacant, lorsque cette vacance résulte soit de la volonté du locataire seul, soit d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire.

Les accords de modération peuvent également prévoir une majoration supplémentaire des loyers qui sont manifestement sous-évalués par rapport aux prix pratiqués localement sur des immeubles comparables.

Les accords de modération peuvent, en outre, prévoir des majorations supplémentaires de loyers pouvant être échelonnées au cours du contrat, lorsque le bailleur a réalisé, depuis la dernière fixation ou révision du loyer, des travaux tendant à améliorer le confort, la sécurité, l'équipement, la qualité thermique ou phonique du logement ou de l'immeuble. La majoration ne peut être appliquée que lors de la conclusion ou à la date du renouvellement du contrat. Lorsque les travaux sont réalisés pendant le cours du contrat, la majoration ne peut être appliquée qu'au terme de l'année du contrat, qui suit la date d'achèvement des travaux. Dans tous les cas, les majorations tiennent compte du coût réel des travaux.

Les accords portent sur les garages, places de stationnement, jardins et locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur, qu'ils fassent ou non l'objet d'un contrat séparé.

Chacun des accords peut prévoir des taux différents dans des zones géographiques qu'il définit.

Ces accords ne peuvent pas déroger aux règles qui sont propres aux logements régis par les articles L. 351-2 à L. 351-9 du code de la construction et de l'habitation

ou aux logements construits à l'aide de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique.

Art. 34 *bis*.

..... Conforme

Art. 35.

Un décret en Conseil d'Etat peut rendre obligatoire un accord de modération à tous les logements du secteur concerné, si cet accord a été conclu par la majorité des associations de bailleurs et des associations de locataires représentées au sein de la commission nationale des rapports locatifs.

Lorsque le décret visé à l'alinéa précédent s'applique au secteur locatif des sociétés d'économie mixte et sociétés immobilières à participation majoritaire de la caisse des dépôts et consignations, il prévaut contre toute stipulation contraire résultant notamment de l'application des clauses prévues aux contrats de prêts initiaux signés avec le crédit foncier de France, ou la caisse centrale de coopération économique.

Le décret mentionné au premier alinéa peut, après avis motivé de la commission nationale des rapports locatifs et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux accords de modération, conclus en appli-

cation de l'article 34, qui prévoient un taux maximum d'évolution des loyers, inférieur à 80 % de la variation de l'indice national du coût de la construction prévu à l'article 38.

Art. 36.

A défaut d'accord conclu dans un secteur locatif au plus tard le 1^{er} octobre, en cas de circonstances économiques graves et dans le cadre de la politique générale de modération des revenus et des prix, un décret en Conseil d'Etat pris après avis de la commission nationale des rapports locatifs peut, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la saisine de ladite commission, fixer dans le cadre de ce secteur locatif le taux maximum d'évolution du loyer ainsi que les majorations prévues à l'article 34.

En cas de nouvelle location ou de renouvellement du contrat, le nouveau loyer ne peut être fixé à un montant supérieur du dernier loyer du contrat précédemment en cours, augmenté dans la limite du taux d'évolution du loyer. Ces dispositions ne sont pas applicables au loyer des locaux qui, à la date de la nouvelle location, n'ont pas fait l'objet d'un contrat de location depuis plus d'un an. Elle ne sont pas non plus applicables à la location d'un logement vacant, lorsque cette vacance résulte, soit de la volonté du locataire seul, soit d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire.

Le taux maximum d'évolution des loyers ne peut être inférieur à 80 % de la variation de l'indice national du coût de la construction, prévu à l'article 38, ni à

80 % de la variation de l'indice national des prix à la consommation depuis la dernière fixation du prix du loyer.

Le décret pris en application du présent article peut fixer des taux différents dans des zones géographiques définies.

Ce décret est applicable du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant la date de sa publication.

Art. 36 bis.

... .. Supprimé

Art. 37.

En cas de contestation relative au montant du nouveau loyer, l'une ou l'autre partie au contrat de location saisit la commission départementale du logement qui émet un avis dans un délai de deux mois.

Les parties ne peuvent agir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la demande en justice. Si la commission n'a pas émis un avis dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi.

La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de cette commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis émis ou l'expiration du délai de deux mois, sans que la contestation puisse constituer un motif de non-paiement.

Art. 38.

Si le contrat de location prévoit une révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date fixée dans le contrat ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation qui en résulte ne peut, sans préjudice des majorations prévues en application des articles 34, deuxième et troisième alinéas, 35, 36, 40, 40 *bis* et 41 excéder la variation d'un indice national mesurant le coût de la construction, établi suivant des éléments de calcul fixés par décret et publié par l'institut national de la statistique et des études économiques.

La date de référence de l'indice et sa valeur à cette date doivent figurer au contrat ; à défaut, la variation de l'indice est celle du dernier indice publié à la date de l'augmentation.

Pour les immeubles faisant l'objet de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique, le montant du loyer révisé établi en application des dispositions du présent article pourra excéder le plafond fixé par le contrat de prêt signé avec l'un ou l'autre de ces établissements. Dans cette hypothèse, le bailleur sera tenu d'informer par écrit le crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique du nouveau montant du loyer pratiqué avant sa prise d'effet.

Art. 39.

... .. Suppression conforme

TITRE V

DE L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS

Art. 40.

Le bailleur peut conclure, après information du locataire, avec l'Etat une convention pour la réalisation de travaux destinés à adapter le local à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort. Ces travaux doivent porter le local à un niveau minimal de qualité thermique ; ils peuvent en outre être destinés à améliorer la qualité phonique du local.

La convention détermine la nature des travaux, leur coût prévisionnel, les modalités de leur exécution, la date prévue pour leur achèvement et, le cas échéant, les modalités du relogement provisoire.

Elle détermine également le prix maximum du loyer principal qui pourra être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux ; les dispositions du titre IV ne s'appliquent pas à la fixation initiale du loyer.

Ces travaux s'imposent au locataire sous réserve de l'application de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux locataires âgés de plus de quatre-vingts ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de crois-

sance ; toutefois, ces locataires ne peuvent interdire l'accès aux locaux loués, ni s'opposer au passage de conduits de toute nature.

Le bailleur est tenu de maintenir le local à usage locatif pendant le délai de neuf ans à compter de la date d'achèvement des travaux ; durant ce délai, les dispositions des articles 6 *bis*, 6 *ter* et 6 *quater* ne sont plus applicables.

Lorsque le logement fait l'objet d'un contrat de location en cours, le bailleur doit, dans le délai d'un mois suivant la conclusion de la convention avec l'Etat, proposer au locataire un nouveau contrat de location de six ans ; ce contrat prend effet à compter de la date d'achèvement des travaux et ouvre droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui en remplissent les conditions d'attribution.

Au projet de contrat est annexée une copie de la convention avec l'Etat.

Le locataire dispose d'un délai de deux mois pour accepter ou refuser le nouveau contrat de location. Si le locataire refuse, le bailleur a la faculté de mettre fin au contrat de location en cours selon les règles prévues à l'article 8.

Les travaux ne peuvent commencer qu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné à l'alinéa précédent ou, si le locataire a refusé le nouveau contrat, à l'expiration du délai de préavis prévu à l'article 8.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur s'engage à mettre provisoirement à la disposition du locataire qui a accepté

le nouveau contrat de location un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant à ses besoins et à ses possibilités, situé dans un périmètre géographique tel que défini à l'article 13 *bis* modifié de la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée. Les frais de déménagement du locataire sont à la charge du bailleur, déduction faite, le cas échéant, des primes de déménagement.

Lorsque le logement est un local vacant, le bailleur est tenu de conclure avec le nouveau locataire un contrat de location de six ans dans les conditions prévues au présent article.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

Art. 40 *bis* (nouveau).

I. — Lorsque des travaux visant à réaliser des économies d'énergie sont effectués par le bailleur avec une garantie contractuelle de résultats sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments d'habitation, une majoration de loyer peut être appliquée par celui-ci, par dérogation aux dispositions du titre IV. Cette majoration, calculée selon des modalités fixées par décret, ne peut excéder le montant de l'économie d'énergie garantie.

II.— Le paragraphe II de l'article 21 de la loi 80-531 du 15 juillet 1980 est abrogé.

Art. 41.

Lorsque le local ou l'immeuble répond aux normes mentionnées au premier alinéa de l'article 40, un accord peut être conclu soit entre un bailleur et un locataire, soit entre un ou plusieurs bailleurs et leurs locataires ou leurs associations déclarées, en vue de la réalisation de travaux sur tout ou partie de cet immeuble ; s'il concerne plusieurs locataires, l'accord s'impose à l'ensemble de ces locataires, dès lors qu'il a été approuvé par écrit par la majorité d'entre eux.

Cet accord fixe la nature, le coût prévisionnel, les modalités d'exécution et la date d'achèvement desdits travaux.

Il détermine également le montant maximum du loyer qui pourra être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux ; les dispositions du titre IV ne s'appliquent pas à la fixation initiale du loyer.

Pour l'exécution des travaux, le bailleur est tenu de respecter les dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 précitée.

Art. 41 *bis* (nouveau).

Les aides à l'amélioration de l'habitat ne peuvent être subordonnées à la conclusion d'une convention ou d'un accord mentionnés aux articles 40 et 41.

TITRE VI

DE L'INFORMATION DU LOCATAIRE

Art. 42.

Toute personne qui propose à un tiers la conclusion d'un contrat de location doit lui remettre une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, les éléments de confort, la durée du contrat de location, le loyer ainsi que le montant des charges locatives de l'année précédente et une estimation du montant de ces charges.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.

Art. 43.

Pour les logements achevés postérieurement à la date de publication de la présente loi, le bailleur doit en outre remettre au locataire, lors de son entrée en jouissance, une notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipements, conforme à une notice type agréée par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

La même obligation s'applique pour les immeubles achevés avant la date de publication de la présente loi en cas de changement des éléments d'équipements existants.

Art. 43 *bis*.

Le règlement intérieur, s'il en existe un, est affiché dans chaque bâtiment et copie en est remise aux locataires à leur demande.

TITRE VI *BIS*

DES INTERMÉDIAIRES

Art. 44.

..... Conforme

TITRE VII

ADMINISTRATION PROVISOIRE EN CAS DE DÉFAILLANCE DANS LA GESTION DE LOGEMENTS AYANT BÉNÉFICIÉ D'AIDES DE L'ÉTAT

Art. 45.

Pour les immeubles appartenant à des personnes morales ou physiques autres que les organismes d'habitation à loyer modéré ou gérés par ces personnes, et ayant bénéficié de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse

centrale de coopération économique, le représentant de l'Etat dans le département peut, pendant toute la durée des prêts, demander au juge, et, en cas d'urgence, selon la procédure de référé, de nommer un administrateur provisoire lorsqu'il aura été constaté des fautes graves notamment relatives au clos et au couvert, à l'entretien et à la sécurité ou des irrégularités sérieuses dans la gestion de ces immeubles et dans le respect de l'engagement financier de l'emprunteur.

L'administrateur provisoire désigné sur une liste établie par le ministre chargé de la construction et de l'habitation a pour mission, selon la décision du juge, soit d'assister le propriétaire dans sa mission de gestionnaire, soit d'exercer de plein droit les pouvoirs d'administration du propriétaire ou du gestionnaire pour une durée d'un an renouvelable.

TITRE VIII

SANCTIONS

Art. 46.

Tout bailleur qui aura subordonné la conclusion d'un contrat de location soit à une remise d'argent ou de valeurs ne correspondant pas au paiement du loyer ou des charges récupérables ou au dépôt de garantie mentionné à l'article 13, soit à la reprise d'objets ou d'installations à un prix manifestement supérieur à leur valeur réelle, sera puni d'une amende pénale de 1.000 F à 30.000 F.

Sera passible de la même peine tout locataire qui aura soit subordonné son départ à une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé la reprise de biens à un prix manifestement supérieur à leur valeur réelle.

Art. 46 *bis* (nouveau).

Sera puni d'une amende civile de 1.000 F à 6.000 F tout bailleur qui aura sciemment délivré, en application des dispositions de l'article 3, douzième alinéa, une copie de quittance comportant des mentions erronées.

Art. 47.

Tout propriétaire qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de résiliation ou le droit de non-renouvellement du contrat, prévus aux articles 6 *bis* et 6 *ter*, sera puni d'une amende pénale de 1.000 F à 30.000 F.

Art. 48.

Toute entrave apportée sciemment à l'exercice des droits conférés aux associations de locataires par les articles 20, 22 et 23 de la présente loi sera punie d'une amende pénale de 1.000 F à 15.000 F.

Art. 48 *bis*.

..... Supprimé

Art. 49.

..... Suppression conforme

Art. 49 *bis*.

..... Supprimé

TITRE IX

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 50.

Les dispositions du titre II ci-dessus ne portent pas atteinte à la validité des contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Toutefois, lorsque le locataire occupe le local à la date d'entrée en vigueur de la loi les dispositions des articles 6 *bis* et 6 *ter* ne sont pas applicables pendant une période de trois ans à compter de la date d'effet du contrat, ou de la date d'entrée dans les lieux, en cas de bail verbal.

A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, ou, s'il s'agit d'un contrat à durée indéterminée, à l'issue du délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, les parties sont

tenues d'établir un contrat conforme aux dispositions de la présente loi. Chacune des parties peut demander l'établissement d'un état des lieux dans les conditions prévues à l'article 12 ; les dispositions du premier alinéa de l'article 13 ne sont pas applicables.

Pour l'application des dispositions de la présente loi l'établissement du contrat de location est assimilé à un renouvellement. Les parties doivent se conformer aux dispositions de l'article 14 dans le délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Lorsque les charges récupérables n'étaient pas distinguées du loyer, la répartition ne peut être opérée que sur la base des justifications prévues à l'article 14 *bis* de la présente loi.

Art. 51.

Tout occupant de bonne foi peut demander, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bénéfice des dispositions de la présente loi dans les trois mois suivant sa publication, à moins qu'il n'ait fait l'objet d'une décision d'expulsion devenue définitive.

Est réputé de bonne foi l'occupant qui, habitant effectivement dans les lieux, exécute les obligations résultant du bail expiré ou résilié.

Le propriétaire du local est tenu, dans les deux mois suivant la demande de l'occupant, de lui proposer un nouveau contrat de location, dans les conditions prévues par la présente loi. Les dispositions du titre IV sont applicables.

L'occupant dispose d'un délai d'un mois pour accepter ou refuser ce contrat de location.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque la résiliation ou le refus de renouvellement du contrat par le propriétaire était fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement dans les conditions prévues par la présente loi, soit sur un motif légitime et sérieux tiré notamment de l'inexécution par le locataire d'une des obligations prévues à l'article 9. Lorsque la vente n'a pas été conclue avant la date de publication de la présente loi, les dispositions de l'article 6 *quater* sont applicables quand bien même le propriétaire aurait déjà notifié le congé.

Art. 52.

..... Supprimé

Art. 53.

Des accords de modération des loyers ayant un objet conforme aux dispositions des articles 34 et 34 *bis* de la présente loi peuvent être conclus entre associations nationales de bailleurs et de locataires pour la période allant du 1^{er} mai 1982 au 31 décembre 1982. Les associations nationales de gestionnaires peuvent adhérer à ces accords, les accords s'imposent aux membres des associations signataires.

Les associations nationales de bailleurs qui n'ont pas conclu d'accord de modération des loyers peuvent,

pour la période mentionnée à l'alinéa précédent, prendre un engagement de modération de l'évolution des loyers à l'égard de l'Etat. Les associations nationales de gestionnaires peuvent adhérer à ces engagements. L'engagement de modération de l'évolution des loyers s'impose aux membres des associations signataires.

Pendant la période mentionnée au premier alinéa, les bailleurs n'adhérant pas à une association ayant signé un accord de modération des loyers ou un engagement de modération de l'évolution des loyers, ne peuvent pratiquer à l'occasion de la révision des loyers des contrats en cours, du renouvellement des contrats ou de la conclusion de nouveaux contrats sous réserve des dispositions prévues à l'article 34 de la présente loi, une augmentation de loyer supérieure à la variation de l'indice du coût de la construction pour la période écoulée depuis la dernière révision ou fixation du loyer. Les dispositions de la loi n° 81-1160 du 30 décembre 1981 relative à la modération des loyers qui ne sont pas contraires à celles du présent article demeurent applicables.

Le présent article n'est pas applicable à la fixation du nouveau loyer des logements régis par l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

TITRE X

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 54.

1° Ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et ne faisant pas l'objet de conventions en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles 4, 4 *bis*, 5, 6 à 6 *quinquies*, 6 *septies*, 7, 8, 13, alinéa premier, 14, 34, 38, 40, 45, 46, 46 *bis*, 47, 51, 54 *bis*, 55 et 55 *bis* A.

Les dispositions de l'article 7 *bis* sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement.

2° Ne sont pas applicables aux logements régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, les dispositions des articles 3, 4, 4 *bis*, 5, 6 à 6 *quinquies*, 6 *septies*, 7, 8, 13, alinéas premier, 14, 16, le titre IV, l'article 40 pour ce qui concerne les locaux occupés, les articles 41, 45, 46, 46 *bis*, 47 et le titre IX.

3° Ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles 4, 4 *bis*, 5, 6 à 6 *quinquies*, 6 *septies*, 7, 8, 13, alinéa premier, 34 *bis*, 38, 40, 45, 46, 46 *bis*, 47, 51, 54 *bis*, 55 et 55 *bis* A. L'article 14 n'est pas applicable aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-15 ou de l'arti-

cle L. 351-2, 2° et 3°, du code de la construction et de l'habitation, en ce qui concerne les logements réglementés en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction du crédit foncier de France ou de la caisse centrale de coopération économique.

Toutefois, les dispositions des articles 34, 35 et 36 ne sont pas applicables au nouveau loyer des logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2, 3° et 4°, du code de la construction et de l'habitation.

4° Ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique les dispositions des articles 4, 4 *bis*, 14, 34 *bis*, 40, 54 *bis*, 55 et 55 *bis* A.

Art. 54 *bis* (nouveau).

I. — Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée cessent d'être applicables aux locaux vacants dès l'achèvement des travaux prévus par la convention conclue avec l'Etat en application de l'article 40 de la présente loi.

II. — L'article 3 *septies* de la loi précitée est abrogé.

Art. 55.

Les dispositions du titre IV de la présente loi ne s'appliquent pas au loyer initial des nouvelles locations consenties en application des articles 3 *bis* (1° et 2°),

3 *ter*, 3 *quater* ou 3 *quinquies* de la loi n° 48-1360 précitée du 1^{er} septembre 1948.

A l'expiration du contrat de location conclu en application des articles 3 *bis* (1° et 2°), 3 *ter*, 3 *quinquies* ou 3 *sexies*, ou, en ce qui concerne les locaux à usage mixte d'habitation et professionnel, de l'article 3 *quater* de la loi précitée, ou au départ du locataire, les locaux sont régis par les dispositions de la présente loi.

Art. 55 *bis* A (nouveau).

Le sixième alinéa de l'article 27 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée est ainsi complété :

« La majoration pour insuffisance d'occupation n'est pas applicable :

« 1°

« 2° aux personnes titulaires :

« —

« —

« — soit d'une allocation servie à toute personne dont l'infirmité entraîne au moins 80 % d'incapacité permanente et qui est qualifiée « grand infirme » en application de l'article 169 du code de la famille et de l'aide sociale. »

Art. 55 *bis* et 55 *ter*.

..... Supprimés

Art. 55 *quater* (nouveau).

Les dispositions de l'article 4 ne sont pas applicables aux contrats de location conclus par des vendeurs d'immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte, professionnel et d'habitation lorsque la déclaration d'achèvement des travaux a été déposée au moins un an avant la conclusion du contrat de location et qu'il s'agit de la première occupation du logement depuis son achèvement.

Art. 56.

... .. Suppression conforme

Art. 57.

L'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 modifiée est ainsi modifié :

I. — Le premier alinéa du I de cet article est remplacé par les dispositions suivantes :

« Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutive 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.

« 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 la vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois.

« Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est nulle de plein droit . »

II. — *Conforme.*

III. — Au premier alinéa du II, l'expression : « de l'appartement » est remplacée par l'expression : « du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel ».

IV. — *Conforme.*

Art. 58.

..... Conforme

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 4 mai 1982.

Le Président,

Signé : ALAIN POHER.