

PROJET DE LOI

N° 91

adopté

SÉNAT

le 25 mai 1982

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1981-1982

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR LE SÉNAT
EN DEUXIÈME LECTURE

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

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

Voir les numéros :

Assemblée nationale (7^e législ.) : 1^{re} lecture : 483, 684 et in-8° 106.

2^e lecture : 847, 852 et in-8° 145.

Sénat : 1^{re} lecture : 193, 239, 240 et in-8° 71 (1981-1982).

2^e lecture : 329 et 332 (tomes I et II) (1981-1982).

TITRE PREMIER

PRINCIPES GÉNÉRAUX

.....

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 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 ;

— 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 et la date 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 centrale 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 qu'une copie de l'état des lieux établi lors du départ de ce locataire ;

— lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, une copie des extraits du règlement de copropriété, mis à jour, concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;

— le cas échéant, une copie de l'accord collectif mentionné à l'article 19 ;

— le cas échéant, une copie du contrat d'amélioration mentionné à l'article 40 ou de l'accord prévu à l'article 41.

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 bis.

Lorsque le bailleur ou son conjoint est une personne physique établie hors de France métropolitaine 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 la réinsertion ou le retour en France ou, selon le cas, en métropole. Ce motif doit être mentionné dans le contrat de location.

Le bailleur peut refuser de renouveler le contrat de location selon les règles prévues à l'article 8. Si le bailleur ne réintègre pas le logement à l'expiration du délai de préavis, le locataire peut se prévaloir des dispositions de la présente loi et notamment de son article 6.

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. 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.

Lorsque aucun accord n'a pu intervenir dans les limites prévues par le titre IV entre le bailleur et le locataire pour la fixation du prix du loyer applicable au contrat renouvelé, le bailleur peut fixer le loyer dans lesdites limites.

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.

..... Conforme

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 con-

trat 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, au lieu et place du terme de l'année du contrat, d'une autre date dans l'année pour l'exercice du droit de résiliation en vue de reprendre le logement 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 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 est établi hors de France, il peut, à tout moment, résilier le contrat de location, selon les règles prévues à l'article 8, en vue de reprendre le loge-

ment pour l'habiter lui-même lors de son retour en France, dans les conditions mentionnées 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 circonstances graves d'ordre familial, professionnel ou de santé justifient cette vente ; les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables pendant les trois années suivant la date d'effet du contrat.

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 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*.

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*.

... .. Conforme

Art. 6 *septies*.

Le droit de résiliation et le droit de renouvellement du contrat de location, 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 et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités ne lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

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

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

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 ; toutefois, celui-ci doit être conclu pour une durée égale à celle restant à courir pour le contrat de location du locataire principal¹. Le contrat de sous-location est renouvelé à la demande du sous-locataire dans les mêmes conditions que celles du contrat de location et jusqu'au terme de celui-ci, le sous-locataire ne peut non plus invoquer le bénéfice des dispositions des articles 6 *ter* et 6 *quater*.

Le prix du loyer par mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.

Art. 7 *bis* et 8.

..... Conformes

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 gratuitement, sous réserve des droits de quittance, 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 pour être joint au contrat de location.

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 clés 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 paiement 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 montant du dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'une révision, ni au cours du contrat de location, ni lors du renouvellement de ce contrat.

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 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 charges 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 troisième 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. 16.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges dûment justifiées ou pour non-versement de dépôt de garantie 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 des charges dûment justifiées. 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. 17.

..... Conforme

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 des charges 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 des charges dûment justifiées ;

— 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 entre un ou plusieurs bailleurs et une ou plusieurs associations mentionnées à l'article 20, soit pour un bâtiment d'habitation ou un ensemble de bâtiments d'habitation comportant au moins vingt logements locatifs, soit pour tout ou partie du patrimoine immobilier d'un bailleur personne morale.

Un accord conclu pour un bâtiment d'habitation ou un ensemble de bâtiments d'habitation lie chaque bailleur signataire et l'ensemble de ses locataires dès lors que les associations signataires groupent les trois quarts de ces derniers ou que les trois quarts de ces derniers ont adhéré par écrit à l'accord. Les clauses de cet accord s'appliquent également au nouveau locataire.

Un accord conclu pour tout ou partie du patrimoine immobilier lie le bailleur personne morale et l'ensemble de ses locataires dès lors que les associations signataires regroupent les trois quarts des locataires.

Préalablement à la signature de tels accords, les bailleurs et les locataires, lorsqu'ils sont membres d'une association, sont tenus de s'informer réciproquement de

l'existence éventuelle d'accords portant sur le même objet et conclus au 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 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 vingt 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.

Dans le cas où aucune association ne représente au moins 20 % de locataires, il peut être procédé à des élections au suffrage universel direct et à la représentation proportionnelle pour la désignation de représentants

chargés de la gestion des équipements communs à plusieurs 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 ses représentants statutaires dont le nombre ne peut être supérieur à trois ou, dans les bâtiments d'habitation ou les ensembles de bâtiments d'habitation qui comportent plus de 200 logements locatifs, à cinq. Les représentants statutaires 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 de 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 locatives.

Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations,

pour leurs communications, dans un lieu de passage des locataires. 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 lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et les locataires, par voie d'affichage, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Art. 24.

Tout congé donné 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 donné dans les conditions prévues aux articles 6 *bis*, 6 *ter* et 6 *quater*, doit être soumis pour avis, préalablement à son exécution, à la commission départementale des rapports locatifs.

Dans ce cas, la commission départementale des rapports locatifs 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 des rapports locatifs.

Elle est composée notamment de représentants des organisations départementales de bailleurs, de gestionnaires et de locataires, qu'elles soient ou non affiliées à une organisation représentative au niveau national.

Au sein de chaque commission départementale des rapports locatifs, une formation de conciliation, composée de bailleurs et de locataires en nombre égal, est compétente pour l'application des articles 6 *bis* A, 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 et locataires.

Elle comprend notamment des représentants des organisations 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 organisations de bailleurs, des organisations de locataires et des organisations 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 ou plusieurs secteurs locatifs, au sein de la commission nationale des rapports locatifs ou de chaque commission départementale des rapports locatifs, et conclus, pour un même secteur locatif, entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires, représentées à la commission nationale, ou entre une ou plusieurs organisations départementales de bailleurs et de locataires, représentées à la commission départementale.

Les accords ainsi conclus s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations.

Les secteurs locatifs sont les suivants :

— logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, ainsi que ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes ;

— logements appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la caisse des dépôts et consignations, logements appartenant à l'Etat, aux collectivités locales ainsi qu'aux établissements publics autres que ceux mentionnés à l'alinéa ci-dessous et logements appartenant à des bailleurs personnes morales à vocation sociale définis par décret en Conseil d'Etat ;

— logements appartenant aux entreprises d'assurances, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958, aux sociétés immobilières d'investissement créées par la loi n° 63-254 du 15 mars 1963, aux établissements bancaires et de crédit et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées aux deux alinéas ci-dessus ;

— logements appartenant aux autres catégories de bailleurs.

Art. 28 *ter*.

..... Conforme

.....

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. Toutefois, les accords autres que ceux conclus dans les conditions prévues à l'article 19 ne peuvent porter sur l'établissement d'un règlement intérieur.

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

.....
Art. 29 *ter*.

..... Conforme

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 organisations de bailleurs et par la majorité des organisations 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 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.

.....

Art. 32.

..... Conforme
.....

TITRE IV

DES LOYERS

Art. 33.

..... Conforme

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 pour 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.

Dans le premier cas, la majoration s'applique lors de la conclusion ou du renouvellement des contrats suivant l'achèvement des travaux. Dans le second cas, la majoration s'applique à partir de la date anniversaire du contrat suivant immédiatement l'achèvement des travaux. Elle tient compte du coût réel des travaux dans la limite d'un coût maximum déterminé par l'accord. Toutefois, cette limite ne s'applique pas en cas de changement de locataire. Cette majoration pour travaux est justifiée par la remise au locataire des factures.

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 définies.

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. 35.

Un décret en Conseil d'Etat peut rendre obligatoire un accord de modération pour tous les logements du sec-

teur 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.

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 application 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. 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.

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 à l'application des articles 34 à 36, l'une ou l'autre partie au contrat de location saisit la commission départementale des rapports locatifs 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.

.....

TITRE V

DE L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS

Art. 40.

Le bailleur peut conclure avec l'Etat, après information du locataire, un contrat d'amélioration 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.

Le contrat 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.

Il 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 croissance ; 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 du contrat d'amélioration 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 de location est annexée une copie du contrat d'amélioration 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. 41.

..... Conforme

Art. 41 *bis*.

..... Suppression conforme

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.

Tout vendeur d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, autre que ceux construits par marché de travaux mentionnés à l'article 1779-3° du code civil, et achevé depuis moins d'un an doit remettre à l'acquéreur une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, les éléments de confort ainsi que le montant indicatif des charges annuelles.

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

Art. 43.

..... Conforme

TITRE VI *BIS*

DES INTERMÉDIAIRES

.....

TITRE VII

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

.....

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 et des charges 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 de 1.000 F à 30.000 F.

Tout locataire qui aura subordonné son départ à une quelconque remise d'argent ou à la reprise d'objets ou d'installations à un prix manifestement supérieur à leur valeur réelle sera puni de la même peine.

Art. 46 *bis*.

Tout bailleur qui aura sciemment délivré, en application des dispositions de l'article 3, treizième alinéa, une copie de quittance comportant une ou plusieurs mentions erronées, sera puni d'une amende civile de 1.000 F à 10.000 F.

Sera puni d'une amende civile de 300 F à 3.000 F tout bailleur qui n'aura pas satisfait à l'article 11 en ne délivrant pas de quittance de loyer.

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 50.000 F.

Art. 48.

..... Conforme

Art. 48 *bis*.

..... Supprimé

Art. 49 *bis*.

..... Supprimé

TITRE IX

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 50.

..... Conforme

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.

..... Conforme

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, premier alinéa, 14, 34,

38, 40, 40 *bis*, 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, premier alinéa, 14, 16, le titre IV, l'article 40 pour ce qui concerne les locaux occupés, les articles 40 *bis*, 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, premier alinéa, 34 *bis*, 38, 40, 40 *bis*, 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'article 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. Les dispositions de l'article 7 *bis* sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse, le cas échéant, les conditions d'attribution dudit logement.

Toutefois, les dispositions des articles 34, 35, 36 et 53 ne sont pas applicables au loyer initial des logements régis par une convention conclue en application de

l'article L. 351-2, 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.

5° Ne sont pas applicables aux logements loués à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales les dispositions des articles 3, alinéas 12 à 16, 4, 4 *bis*, 6 à 6 *septies*, 40, des titres VI, VII et VIII, des articles 50, deuxième alinéa, 51 et 52 et du titre X.

Art. 54 *bis*.

I. — *Conforme.*

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 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.

Le sixième alinéa de l'article 27 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 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*.

..... Suppression conforme

Art. 55 *quinquies* (nouveau).

Le chapitre II du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 442-8-1.* — Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion. Seules peuvent bénéficier de cette disposition les associations déclarées qui ont obtenu d'une collectivité locale une garantie financière assurant au bailleur, en cas de défaillance de l'association locataire, le paiement des loyers et des charges dûment justifiées.

« Les dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6 sont applicables aux logements loués dans les conditions du présent article.

« Les sous-locataires mentionnés au premier alinéa du présent article sont assimilés à des locataires pour bénéficier de l'aide personnelle au logement prévue par l'article L. 510 du code de la sécurité sociale, par l'article premier de la loi n° 71-582 du 16 juillet 1971 relative à l'allocation de logement ou par l'article L. 351-1 du code de la construction et de l'habitation.

« *Art. L. 442-8-2.* — Les sous-locataires mentionnés au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux après le refus

d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

« Art. L. 442-8-3. — Les dispositions des articles L. 442-8-1 et L. 442-8-2 sont applicables à l'ensemble des logements appartenant aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2, que ces logements soient ou non régis par l'article L. 353-14. »

.....

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 25 mai 1982.

Le Président,

Signé : ALAIN POHER.