

N° 476

SÉNAT

TROISIÈME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1985-1986

Annexe au procès-verbal de la séance du 24 juillet 1986.

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE

*tendant à favoriser l'investissement locatif
et l'accession à la propriété de logements sociaux.*

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

L'Assemblée nationale a adopté en première lecture, après déclaration d'urgence, le projet de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros :
Assemblée nationale (8^e législ.) : 215, 258 et T.A. 23.

Logement et habitat.

TITRE PREMIER

DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales.

Article premier.

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Sous réserve des dispositions du chapitre VIII ci-après, elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locaux meublés, ni aux logements-foyers, ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations à caractère saisonnier.

Art. 2.

Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :

- sa date de prise d'effet et sa durée ;
- la consistance et la destination de la chose louée ;
- la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;
- le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de l'arrivée et du départ du locataire ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est annexé au contrat. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée.

Lorsque l'immeuble est en copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article.

Art. 3.

Est réputée non écrite toute clause :

a) 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 ;

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

c) qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;

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

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

f) 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 ;

g) *supprimé* ;

h) qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;

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

j) qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle.

Art. 4.

..... Supprimé

Art. 5.

La rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire.

Art. 6.

Le bailleur est obligé :

a) de délivrer au locataire le logement en bon état de réparation de toute espèce et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant à des conditions minimales de confort et d'habitabilité ;

b) d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au *a)* ci-dessus ;

c) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) 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. 7.

Le locataire est obligé :

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

b) d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

c) 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 la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et les menues réparations ainsi que 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 ;

e) de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;

f) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des 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 ;

g) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier chaque année à la demande du bailleur ; à défaut, passé le délai de trois mois de la demande formée par lettre recommandée avec avis de réception, ce dernier sera fondé à souscrire l'assurance des risques locatifs aux lieux et place et pour le compte du locataire à telle compagnie de son choix et d'en récupérer le coût sur le locataire concerné.

Art. 8.

Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur principal ni d'aucun titre d'occupation.

Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location.

CHAPITRE II

De la durée du contrat de location.

Art. 9.

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans.

En cas de proposition de renouvellement présentée dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14 et acceptée trois mois au moins avant le terme du contrat, le contrat est renouvelé pour une durée de trois ans.

A défaut d'accord entre les parties dans le délai prévu à l'alinéa précédent, la proposition de renouvellement vaut congé.

A défaut de congé ou de proposition de renouvellement du contrat de location donné dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée de trois ans.

Art. 10.

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

Par dérogation aux conditions de délai de l'article 14 et à peine de nullité, le bailleur confirme par lettre recommandée la réalisation de l'événement deux mois avant le terme du contrat.

Si, lorsque l'événement s'est produit, le bailleur en confirme la réalisation, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

Si le bailleur ne confirme pas la réalisation de l'événement, le contrat est réputé être de trois ans à compter de la date de sa conclusion.

Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien éventuellement révisé conformément aux deuxième et troisième alinéas de l'article 15 ci-après.

Art. 11.

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14.

Art. 12.

..... Supprimé

Art. 13.

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 son conjoint, de ses ascendants, de ses descendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient effectivement avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile.

Lors du décès du locataire, sans préjudice de l'application des dispositions des sixième et septième alinéas de l'article 832 du code civil, le contrat de location est transféré au conjoint survivant, aux ascendants, aux descendants, au concubin notoire ou aux 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 ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Art. 14.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

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

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

Ces dispositions s'appliquent à la proposition de renouvellement mentionnée à l'article 9.

CHAPITRE III

Du loyer et des charges.

Art. 15.

Le loyer des logements faisant l'objet d'une nouvelle location ou d'un renouvellement du contrat de location est librement fixé entre les parties.

Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci ne peut excéder, au terme de chaque année du contrat, la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

Art. 16.

Le bailleur est tenu de remettre au locataire qui en fait la demande une quittance gratuitement. Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges.

Art. 17.

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

Il est restitué dans un délai maximal de deux 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, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

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

Art. 18.

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

1° des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2° des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;

3° du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et du budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Art. 19.

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

Le juge, 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 des délais de paiement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 1244 du code civil.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les

modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet, sans qu'il soit nécessaire de signifier un nouveau commandement.

Le commandement de payer reproduit à peine de nullité les dispositions des alinéas précédents.

CHAPITRE IV

Dispositions transitoires.

Art. 20.

Les locations de locaux vacants, neufs ou anciens, conclues postérieurement à la publication de la présente loi sont régies par les dispositions des chapitres premier à III du présent titre.

Les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi restent régis jusqu'à leur prochain renouvellement ou reconduction par les dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, les dispositions des articles 21 et 22 sont applicables à ces contrats.

Pour les contrats venant à expiration avant le 1^{er} octobre 1987 et pour lesquels le bailleur, avant la date de renouvellement ou de reconduction du contrat, propose au locataire un nouveau loyer selon les dispositions de l'article 21, le terme du contrat est réputé prorogé de plein droit de douze mois.

Dès la date d'effet de leur renouvellement ou de leur reconduction, les contrats en cours à la date de publication de la présente loi sont régis par les dispositions des chapitres premier à IV du présent titre.

Art. 21.

Pour les contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables.

La notification prévue ci-dessus comporte, à peine de nullité, la reproduction intégrale du présent article et le montant du loyer proposé.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, le bailleur peut saisir la commission mentionnée à l'article 24 dans les conditions et délais prévus à cet article.

Si le juge n'a pas été saisi avant le terme du contrat, celui-ci est reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé. Le contrat dont les conditions de prix ont été fixées judiciairement est réputé renouvelé pour trois ans à compter de l'expiration du contrat précédent.

En cas de hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers au cours des trois premières années du contrat renouvelé. La révision éventuelle résultant de l'article 15 s'applique à chaque valeur ainsi définie.

Art. 22.

Pour les contrats en cours à la date de publication de la présente loi, lorsqu'il n'est pas fait application des dispositions de l'article 21, le bailleur peut donner congé trois mois au moins avant le terme du contrat sous réserve du respect des dispositions de l'article 14 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Ce congé doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

En cas de congé pour vendre, le droit de préemption du locataire prévu à l'article 11 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée reste applicable.

Art. 23.

Dans les communes dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus de 1.000.000 d'habitants, les dispositions des articles 21 et 22 s'appliquent aux renouvellements des contrats intervenant avant le 31 décembre 1995. Dans les autres communes, elles s'appliquent aux renouvellements des contrats intervenant avant le 31 décembre 1991.

Art. 24.

Il est créé auprès du représentant de l'Etat dans chaque département une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal, dont la compétence porte sur les litiges résultant de l'application des dispositions des articles 21 et 30. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

Un décret fixe la composition, le mode de désignation et les règles de fonctionnement de la commission départementale de conciliation.

A titre transitoire, la formation de conciliation de la commission départementale des rapports locatifs créée en application de l'article 34 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée exerce les attributions de la commission départementale de conciliation jusqu'à la mise en place de cette dernière par le représentant de l'Etat.

CHAPITRE V

Modification 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.

Art. 25.

Les locaux vacants ou devenus vacants à compter de la publication de la présente loi ne sont plus soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948. En cas de nouvelle location, ces locaux sont régis par les chapitres premier à III du présent titre, à l'exception des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par les dispositions du code civil.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux locaux classés en catégorie IV.

Si ces locaux ne satisfont pas à des normes minimales de confort et d'habitabilité, le nouveau locataire, sans préjudice du a) de l'article 6, peut, dans un délai d'un an à compter de la date d'effet du contrat, demander leur mise en conformité avec ces normes, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours. Le juge saisi détermine le délai d'exécution des travaux et peut, même d'office, assortir la décision d'une astreinte pour assurer son exécution. Il peut également, à défaut d'accord entre les parties, se

prononcer sur une demande de modification du loyer présentée par le bailleur. Les mêmes dispositions sont également applicables aux locaux qui ont fait l'objet d'un contrat de location conclu en application de l'article 28. Les dispositions précédentes doivent figurer en termes apparents au contrat de location, à peine de nullité dudit contrat.

Les normes prévues à l'alinéa précédent sont fixées par décret.

Art. 26.

I. — L'article 3 *ter* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Si, à l'expiration du bail, le local satisfait aux normes prévues à l'article 25 de la loi n° du tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux, il n'est plus soumis aux dispositions de la présente loi. Les dispositions de l'article 20 de ladite loi n° du lui sont applicables.

II. — Les articles 3 *quinquies*, 3 *sexies*, 8 et 79 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 sont abrogés.

III (*nouveau*). — Il est inséré dans la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 un article 3 *octies* ainsi rédigé :

« *Art. 3 octies.* — Dans les communes qui ne sont pas visées par le premier alinéa de l'article 3 *bis*, et qui n'ont pas fait l'objet d'un décret pris en vertu du 2° du deuxième alinéa du même article, la location des locaux classés en catégorie IV et effectivement vacants, autres que ceux libérés depuis moins de cinq ans par l'exercice d'un des droits de reprise prévus aux articles 18, 19, 20 *bis*, 24 et 25 ci-après, n'est pas soumise aux dispositions du présent titre.

« Les dispositions du présent titre demeureront applicables aux personnes qui entreront dans les lieux en vertu d'un relogement effectué en application des articles 18 et 19 ci-après.

« Ces locaux devront satisfaire aux normes prévues à l'article 25 de la loi n° du précitée.

« A l'expiration du bail valablement conclu en application du présent article, le local ne sera plus soumis aux dispositions de la présente loi. »

Art. 27.

Le paragraphe I de l'article 5 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est ainsi rédigé :

« I. — Le bénéfice du maintien dans les lieux pour les locaux visés à l'article premier appartient, en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant, au conjoint et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an, aux ascendants, aux personnes handicapées visées au 2° de l'article 27 ainsi que, jusqu'à leur majorité, aux enfants mineurs. »

Art. 28.

Le bailleur d'un local classé en sous-catégorie II B ou II C dont le loyer est fixé conformément aux dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, peut proposer au locataire ou occupant de bonne foi un contrat de location régi par les dispositions des chapitres premier à III et des articles 30 à 33 du présent titre et, s'il s'agit d'un local à usage exclusivement professionnel, par les dispositions du code civil et les articles 30 à 33 du présent titre.

Art. 29.

Les dispositions de l'article 28 ne sont pas opposables au locataire ou occupant de bonne foi âgé de plus de soixante-cinq ans ou handicapé visé au 2° de l'article 27 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ou dont les ressources cumulées avec celles des autres occupants du logement sont inférieures à un seuil fixé par décret en tenant compte de la localisation géographique et du nombre des occupants du logement.

Art. 30.

Le contrat de location conclu en application de l'article 28 est d'une durée de huit ans. Son loyer est fixé par référence aux loyers non régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, et habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables.

La différence entre le loyer du contrat de location établi en application de l'article 28 et le loyer ou l'indemnité d'occupation antérieur s'applique par huitième au cours des huit années de ce contrat. La révision éventuelle résultant de l'article 15 s'applique à chaque valeur ainsi définie.

Art. 31.

Au cas où le bailleur se prévaut des dispositions de l'article 28, il propose un contrat de location. A peine de nullité, cette proposition reproduit les dispositions des articles 28 à 33 du présent titre.

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

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

Les notifications ou significations correspondantes sont faites dans les formes prévues au premier alinéa de l'article 14.

A défaut de réponse du locataire dans le délai imparti aux deuxième et troisième alinéas du présent article, le contrat de location est réputé être conclu aux conditions proposées.

En cas d'accord, le contrat de location est conclu aux clauses et conditions définies entre les parties.

En cas de désaccord, l'une ou l'autre partie peut saisir la commission visée à l'article 24 dans les trois mois qui suivent la proposition de contrat de location faite par le bailleur. Si, à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la proposition de contrat de location faite par le bailleur, le juge n'a pas été saisi, le locataire ou occupant de bonne foi est réputé avoir renoncé à la conclusion d'un contrat de location établi en application de l'article 28. Il est déchu de tout titre d'occupation des locaux à l'expiration d'un délai de six mois à compter de cette renonciation.

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

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

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

Art. 32.

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

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

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

Art. 33.

A l'expiration du contrat conclu en application de l'article 28, le local est soumis aux dispositions des chapitres premier à III du présent titre et les locaux à usage exclusivement professionnel, aux dispositions du code civil.

Art. 34.

A l'expiration des contrats de location conclus en application des articles 3 *bis*, 3 *quater*, 3 *quinquies* et 3 *sexies* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 et portant sur des locaux à usage d'habitation ou mixte ou, le cas échéant, au renouvellement de ces contrats, il est fait application de l'article 20.

A l'expiration des contrats conclus en application des mêmes articles et portant sur des locaux à usage exclusivement professionnel, il est fait usage des dispositions du code civil.

CHAPITRE VI

Dispositions relatives aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux.

Art. 35.

Il est inséré, dans le chapitre premier du titre IV du livre IV, partie législative, du code de la construction et de l'habitation, un article L. 441-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-3.* — Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires dont les ressources dépassent les plafonds fixés pour l'attribution d'un logement à loyer modéré qu'ils occupent, le paiement, en sus du loyer principal et des charges locatives, d'un supplément dont ils déterminent le montant selon un barème qu'ils établissent par immeuble ou groupe d'immeubles et qui est fonction de l'importance du dépassement constaté, du loyer acquitté ainsi que du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer. Ce barème est communiqué au représentant de l'Etat dans le département qui, dans le délai d'un mois, peut s'y opposer.

« *Art. L. 441-4 et L. 441-5.* — *Supprimés* »

Art. 36.

Après l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré deux articles L. 442-1-1 et L. 442-1-2 ainsi rédigés :

« *Art. L. 442-1-1.* — Les organismes d'habitations à loyer modéré fixent librement les loyers des logements faisant l'objet d'une nouvelle location dans les limites prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-1 ou, pour les logements conventionnés en application de l'article L. 351-2, dans la limite des loyers maximaux de ces conventions ou, pour les logements financés à l'aide de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, dans la limite de leurs loyers plafonds.

« *Art. L. 442-1-2.* — A compter du 1^{er} juillet 1987, toute délibération d'un organisme d'habitations à loyer modéré relative aux loyers est transmise deux mois avant son entrée en vigueur au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci peut, dans le délai d'un mois suivant cette transmission, demander à l'organisme une nouvelle délibération. »

Art. 37.

Jusqu'au 1^{er} janvier 1987, les loyers, autres que ceux mentionnés à l'article L. 442-1-1 du code de la construction et de l'habitation, pratiqués par les organismes d'habitations à loyer modéré restent régis par les dispositions prises en application de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée. A compter de cette date et pour une période transitoire de six mois, leurs loyers peuvent évoluer dans la limite de la dernière variation annuelle de l'indice du coût de la construction connue le 31 décembre 1986.

Art. 38.

L'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Art. 39.

Il est inséré dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 442-10 ainsi rédigé :

« *Art. L. 442-10.* – Les articles L. 442-1 à L. 442-9 s'appliquent aux logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou à des collectivités locales et gérés par lesdits organismes. »

CHAPITRE VII

Des procédures de concertation.

Art. 40.

Une commission nationale de concertation est instituée auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Elle a pour mission, par ses études, avis et propositions, de contribuer à l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.

Elle comprend notamment des représentants des organisations représentatives au plan national de bailleurs, de locataires et de gestionnaires. 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. 41.

Les bailleurs appartenant aux catégories suivantes :

- a) collectivités publiques,
- b) organismes d'habitations à loyer modéré,
- c) sociétés d'économie mixte,
- d) sociétés à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations,
- e) sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction,
- f) entreprises d'assurance,
- g) sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées,
- h) sociétés immobilières d'investissement créées en application de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière,
- i) établissements de crédit,
- j) filiales de ces organismes,

peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur les loyers, 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.

Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus par une ou plusieurs associations regroupant au total le tiers au moins des locataires concernés et qu'ils n'ont pas été rejetés par écrit par la majorité des locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires.

Les bailleurs peuvent, en outre, proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés par écrit par la majorité des locataires, dans un délai d'un mois à compter de la notification par le bailleur.

Les accords prévus au présent article peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Ils mentionnent les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision.

Art. 42.

Pour l'application des articles 24 et 40, la représentativité des organisations de bailleurs, de gestionnaires et de locataires est appréciée d'après les critères suivants :

a) montant global des cotisations ;

b) indépendance, expérience et activité de l'organisation dans le domaine du logement ;

c) en outre :

– pour les organisations de bailleurs et de gestionnaires, nombre de leurs adhérents et nombre de logements détenus ou gérés par leurs adhérents ;

– pour les organisations de locataires, nombre et répartition géographique de leurs adhérents.

Art. 43.

Chaque association qui, dans un immeuble ou groupe d'immeubles, représente au moins 10 % des locataires désigne au bailleur défini à l'article 41 le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété, les informe chaque trimestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

CHAPITRE VIII

Dispositions diverses.

Art. 44.

A compter du premier renouvellement ou reconduction suivant la publication de la présente loi, les loyers plafonds prévus par les contrats de location des logements ayant bénéficié de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique sont révisés, par rapport aux loyers plafonds d'origine, par application de l'indice de référence, sans que joue la clause d'atténuation figurant au contrat.

Art. 45.

Les dispositions des articles 8 à 11, 14, 15, du premier alinéa de l'article 17, des cinq premiers alinéas de l'article 18 et des articles 20 à 23 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Les dispositions de l'article 13 de la présente loi sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement.

Art. 46.

..... Supprimé

Art. 47.

Les dispositions des articles 2, 8 à 15, du premier alinéa de l'article 17, des premier et deuxième alinéas de l'article 18 et des articles 19 à 23 du présent titre ne sont pas applicables aux logements dont le loyer est fixé en application des dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.

Art. 48.

Les dispositions des articles 8 à 11, 14, des deuxième et troisième alinéas de l'article 15, du premier alinéa de l'article 17 et du dernier alinéa de l'article 18 du présent titre 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 de l'article 13 sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution desdits logements.

Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 18 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 49.

Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 18 ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.

Art. 50.

Les dispositions des articles 9 et 20 à 23 du présent titre ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales.

Art. 51.

Les contrats de location en cours qui n'ont pas été mis en conformité avec les dispositions de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée, contrairement aux dispositions du troisième alinéa de l'article 71 de cette loi, sont réputés avoir été renouvelés dans les conditions de cet article par périodes de trois années à compter de leur date d'expiration contractuelle lorsqu'il s'agit de contrats de location à durée déterminée et par périodes de trois années à compter du 24 juin 1983 lorsqu'il s'agit de contrats de location à durée indéterminée conclus avant cette date. Ces dispositions ne s'appliquent pas à ceux de ces contrats dont le renouvellement est contesté devant les tribunaux.

Art. 52.

Les accords collectifs conclus en application des articles 28, 37 et 61 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée continuent de produire effet jusqu'à leur terme ou jusqu'à la date d'effet de leur dénonciation par l'une ou l'autre des parties.

Art. 53.

Les contrats d'amélioration conclus en application de l'article 59 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée continuent de produire effet jusqu'au terme des contrats de location auxquels ils ont donné lieu ou peuvent donner lieu.

Art. 54.

Les loyers fixés en application des articles 15 et 21, ou négociés en application de l'article 41, ne peuvent ni excéder, pour les logements ayant fait l'objet de conventions passées en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, les loyers plafonds applicables à ces logements, ni déroger, pour les logements ayant fait l'objet de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, aux règles applicables à ces logements.

Les accords conclus en application de l'article 41 ne peuvent conduire à déroger, pour les logements dont le loyer est fixé par application du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée, aux règles de fixation de ce loyer ni, pour les logements gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré, aux règles de fixation et d'évolution des loyers prévues à l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 55.

La loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs est abrogée, à l'exception de ses articles 76, 78, 81 et 82.

Art. 55 bis (nouveau).

Les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux sociétés civiles professionnelles.

Art. 55 ter (nouveau).

Avant le dernier alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Ces dérogations et autorisations sont accordées à titre personnel. Cependant les bénéficiaires, membres d'une profession libérale réglementée, qui rendent à l'habitation le local qui était devenu totalement ou partiellement professionnel, peuvent être autorisés à transformer un autre local d'habitation en local professionnel pour une surface équivalente.

« La dérogation et l'autorisation cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire. »

TITRE II
DE LA CESSION
POUR L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ
DE CERTAINS LOGEMENTS SOCIAUX

Art. 56.

La section II du chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation, partie législative, est remplacée par les dispositions suivantes :

« SECTION II

*« Dispositions applicables aux cessions,
aux transformations d'usage et aux démolitions
d'éléments du patrimoine immobilier.*

« Art. L. 443-7. — Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11, les logements qu'ils ont construits ou acquis depuis plus de dix ans et qui répondent à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat.

« La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire après accord du représentant de l'Etat dans le département qui consulte pour avis la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction des logements.

« Le représentant de l'Etat dans le département peut s'opposer à toute vente qui :

« a) ou bien aurait pour effet de réduire de manière excessive le patrimoine locatif de l'organisme ou le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée, notamment en centre-ville ;

« b) ou bien serait de nature à détériorer la situation économique et financière de l'organisme vendeur ;

« c) ou bien porterait sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus.

« A défaut de refus motivé du représentant de l'Etat dans un délai de deux mois à compter de sa saisine, l'accord est réputé intervenu. Toutefois, au cas où le représentant de l'Etat demande à

l'organisme de produire un plan définissant, dans un cadre plurianuel, les perspectives d'évolution et de gestion de ses logements locatifs en vue d'assurer la satisfaction des besoins des populations concernées et l'équilibre économique et financier de l'organisme, ce délai court à compter de la date de la production de ce plan. L'accord du représentant de l'Etat est valable pour une durée de deux ans, renouvelable une fois.

« *Art. L. 443-8.* – Lorsque des circonstances économiques ou sociales particulières le justifient, la vente de logements locatifs ne répondant pas aux conditions d'ancienneté définies à l'article L. 443-7 peut être autorisée par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances. La décision fixe les conditions de remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement.

« *Art. L. 443-9.* – Les logements répondant aux conditions prévues aux articles L. 443-7 et L.443-8 et réservés par convention au profit d'une personne morale peuvent être vendus. Dans ce cas, l'organisme vendeur est tenu, à moins que les parties n'en décident autrement, de mettre à la disposition du réservataire, au moment de la vente, un logement équivalent. A défaut de pouvoir y procéder immédiatement, il doit indiquer au réservataire la date à laquelle il sera en mesure de satisfaire à cette obligation. Le logement de remplacement sera par priorité situé dans le même ensemble immobilier ou, à défaut, dans la même commune que celui qui est aliéné, sauf accord du réservataire pour une localisation différente.

« *Art. L. 443-10.* – Les dispositions des articles L. 443-7 à L. 443-9 s'appliquent nonobstant toutes stipulations contraires.

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

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

« L'acquéreur doit occuper le logement à titre principal pendant une durée minimale de cinq ans. Toutefois, à titre exceptionnel, cette durée n'est pas opposable à l'acquéreur dont la situation personnelle, notamment professionnelle, aura connu, postérieurement à l'acquisition du logement, un changement fondamental.

« Nonobstant les dispositions du premier ou du deuxième alinéa du présent article, les logements peuvent être vendus à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte sans qu'il soit fait application des conditions d'ancienneté et d'habitabilité prévues à l'article L. 443-7. Les locataires en place continuent à bénéficier des conditions antérieures de location.

« Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat dans le département, louer ou vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale pour des usages autres que l'habitation.

« *Art. L. 443-12.* – Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire. Sauf en cas de vente à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte, il ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines. Cette évaluation doit intervenir dans un délai d'un mois à compter de la demande. A titre exceptionnel, le représentant de l'Etat dans le département peut autoriser l'organisme à vendre à un prix inférieur.

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

« Toutefois, lorsqu'un organisme d'habitations à loyer modéré vend un logement à un de ses locataires, il continue à rembourser les prêts comportant une aide de l'Etat selon l'échéancier initialement prévu sous réserve que les remboursements continuent à être garantis. Dans ce cas, l'acquéreur peut se libérer d'une partie du prix de vente par des versements échelonnés dans le temps selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

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

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

« Dans le cas d'une vente réalisée en application du dernier alinéa de l'article L. 443-11, l'organisme est tenu de verser à l'Etat une somme équivalente au montant des aides financières accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du bien vendu, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« En cas de vente d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

« *Art. L. 443-14.* – Toute décision d'aliénation d'un élément du patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré autre que les logements est soumise aux dispositions des articles L. 443-10, L. 443-11 et à la procédure prévue à l'article L. 443-7.

« *Art. L. 443-15.* – Sauf s'il y renonce, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, en cas de vente conclue en application de la présente section, par l'organisme vendeur tant que celui-ci y demeure propriétaire de logements.

« *Art. L. 443-15-1.* – Sans préjudice des dispositions du titre III du livre IV du code de l'urbanisme, un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré et construit avec l'aide de l'Etat ne peut être démoli sans l'accord préalable du représentant de l'Etat dans le département, qui consulte la commune d'implantation, et des garants des prêts.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de remboursement des emprunts et des aides de l'Etat en cas de démolition totale ou partielle.

« *Art. L. 443-15-2.* – Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'aliénation des logements acquis par des sociétés d'économie mixte en application du quatrième alinéa de l'article L. 443-11.

« *Art. L. 443-15-3.* – Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété, ni aux cessions gratuites de terrains imposées par l'autorité compétente.

« *Art. L. 443-15-4.* – Un décret en Conseil d'Etat précise en tant que de besoin les conditions d'application de la présente section. »

Art. 57.

Les dispositions de l'article 56 entreront en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1^{er} juillet 1987. Toutefois, les dispositions du code de la construction et de l'habitation, remplacées par l'article 56, continuent de s'appliquer dans leur rédaction antérieure pour toutes les décisions d'aliénation ayant fait l'objet, à la date d'entrée en vigueur du présent titre, de l'offre de vente prise au vu de la décision d'aliéner prévue par l'article L. 443-9 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi.

TITRE III

MESURES DESTINÉES A FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE FONCIÈRE

Art. 58 A (*nouveau*).

Les articles L. 111-1-2 et L. 111-1-3 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :

« *Art. L. 111-1-2.* – En l'absence de plan d'occupation des sols opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

« 1° l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;

« 2° les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

« 3° les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

« 4° les constructions ou installations, après délibération du conseil municipal justifiée par l'intérêt de la commune, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux lois d'aménagement et d'urbanisme mentionnées à l'article L. 111-1-1.

« *Art. L. 111-1-3.* – Nonobstant les dispositions de l'article L. 111-1-2, les constructions ou installations peuvent être autorisées par le représentant de l'Etat ou par le maire au nom de l'Etat si le conseil municipal a, conjointement avec le représentant de l'Etat, précisé les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 sur tout ou partie du territoire de la commune.

« Le projet ne doit pas être contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux lois d'aménagement et d'urbanisme mentionnées à l'article L. 111-1-1 du présent code.

VI. — Il est inséré, dans le même code, un article L. 113-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 113-3. — Tant qu'une décision n'a pas été prise dans les conditions de l'article L. 112-1, la limite légale de densité et les valeurs de cette limite résultant de la rédaction du chapitre II du titre premier du livre premier du code de l'urbanisme antérieurement à la publication de la loi n° du précitée continuent à produire leurs effets.

« La décision de la commune supprimant le plafond légal de densité est sans effet sur le régime des zones d'aménagement concerté dont le bilan a été approuvé antérieurement à ladite délibération. »

Art. 59.

A la fin du premier alinéa de l'article L. 112-7 du code de l'urbanisme, après les mots : « hygiène des locaux et », sont insérés les mots : « à l'isolation thermique ou acoustique, ainsi que ».

Art. 60.

I (*nouveau*). — Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :

« Ils peuvent, en outre :

« 2° définir, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter les constructions, leur destination et leur nature ; ».

II. — L'article L. 123-4 du même code est complété par les alinéas suivants :

« Toutefois, lorsque la modification ne concerne que la suppression ou la réduction d'un emplacement réservé inscrit au plan d'occupation des sols au bénéfice d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale, il n'y a pas lieu de procéder à une enquête publique. Cette disposition n'est applicable que pour les terrains non acquis par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale.

« A compter de la décision prescrivant la révision d'un plan d'occupation des sols, le conseil municipal peut décider de faire une application anticipée des nouvelles dispositions du plan en cours d'établissement dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, dès lors que cette application :

« a) n'est pas incompatible avec les dispositions d'un schéma directeur ou d'un schéma du secteur approuvé ou en cours d'établissement ;

« *b*) n'est pas de nature à compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général au sens de l'article L. 121-12 ou l'application des lois d'aménagement et d'urbanisme prévues à l'article L.111-1-1 ;

« *c*) n'a pas pour objet ou pour effet de supprimer une protection édictée en faveur d'un espace boisé ou de réduire une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

« La délibération du conseil municipal prévoyant l'application anticipée des nouvelles dispositions devient exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa transmission au représentant de l'Etat, sauf si, dans ce délai, celui-ci a fait part à la commune de son opposition motivée par l'illégalité de cette délibération, notamment la méconnaissance par cette dernière des dispositions de l'alinéa précédent. Cette délibération est valable six mois. Elle peut être renouvelée. »

Art. 61.

I. — Le premier alinéa de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan d'aménagement de zone approuvé en application de l'article L. 311-4 ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1. »

I bis (nouveau). — Dans la première phrase du deuxième alinéa du même article L. 211-1, les mots : « de plein droit » sont supprimés.

I ter (nouveau). — Le même article L. 211-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrains par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire. »

II. — Le premier alinéa de l'article L. 211-3 du même code est ainsi rédigé :

« A l'intérieur des périmètres d'opération d'intérêt national, ou lorsqu'elle a pris en considération un projet d'opération d'aménagement ou de travaux publics, l'autorité administrative peut demander au conseil municipal d'instituer ou, le cas échéant, de rétablir le droit de préemption urbain et de le déléguer à l'une des personnes mentionnées à l'article L. 213-3. En cas de refus ou de silence de la commune pendant deux mois, le droit de préemption urbain peut être, en tant que de besoin, institué ou rétabli et délégué par décret en Conseil d'Etat. »

III. — L'article L. 211-6 du même code est abrogé.

Art. 61 bis (nouveau).

I. — Le paragraphe I de l'article 9 de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement est complété par les dispositions suivantes :

« Dans le cas où il y a substitution du droit de préemption urbain à une zone d'intervention foncière :

« — les déclarations d'intention d'aliéner souscrites au titre de la zone d'intervention foncière et en cours d'instruction à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent régies pour leur instruction par les dispositions des articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à cette loi ;

« — le propriétaire qui avait l'intention de vendre un bien soumis au droit de préemption de la zone d'intervention foncière et qui a obtenu une renonciation du titulaire à l'exercice de son droit peut vendre son bien après l'entrée en vigueur de la présente loi, sans qu'il lui soit besoin de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner au titre du droit de préemption urbain, si le prix et les conditions de vente qui figuraient dans la déclaration d'intention d'aliéner ne sont pas modifiés ;

« — les délégations du droit de préemption consenties par le conseil municipal au maire au titre de la zone d'intervention foncière en application du 15. de l'article L. 122-20 du code des communes valent délégations au titre du droit de préemption urbain ;

« — les délégations du droit de préemption consenties par le conseil municipal en application de l'article L. 211-7 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la présente loi valent délégations au titre du droit de préemption urbain. »

II. — Le cinquième alinéa de l'article L. 142-12 du code de l'urbanisme est complété par les dispositions suivantes :

« Toutefois, dans ce cas :

« — les déclarations d'intention d'aliéner souscrites au titre de la législation sur les périmètres sensibles et en cours d'instruction à la date d'entrée en vigueur fixée par le décret prévu au premier alinéa demeurent régies pour leur instruction par les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à cette date ;

« — le propriétaire qui avait l'intention de vendre un bien soumis au droit de préemption au titre des périmètres sensibles et qui a obtenu une renonciation à l'exercice de ce droit peut vendre son bien après la date d'entrée en vigueur susvisée sans qu'il lui soit besoin de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner au titre des espaces naturels sensibles des départements, si le prix et les conditions de vente qui figuraient dans la déclaration d'intention d'aliéner ne sont pas modifiés ;

« — la délégation du droit de préemption consentie par l'assemblée au bureau au titre des périmètres sensibles vaut délégation au titre des espaces naturels sensibles des départements. »

III. — Dans le cinquième alinéa de l'article L. 123-9 du même code, les mots : « instituant l'emplacement réservé » sont remplacés par les mots : « délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé ».

IV. -- A la fin du *a)* de l'article L. 213-4 du même code, les mots : « pour la zone dans laquelle sont situés les biens » sont remplacés par les mots : « et délimitant la zone dans laquelle sont situés les biens ».

V. — Dans le *a)* de l'article L. 142-5 du même code, les mots : « pour la zone dans laquelle est situé le bien » sont remplacés par les mots : « et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ».

Art. 61 *ter* (nouveau).

Dans le dernier alinéa de l'article L. 221-2 du code de l'urbanisme, les mots : « du 5° de l'article 75 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs » sont remplacés par les mots : « de l'article 50 de la loi n° du tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux ».

Art. 62.

Il est inséré, après le quatrième alinéa de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la commune est dotée d'un plan d'occupation des sols opposable aux tiers, l'autorité compétente peut, par dérogation aux dispositions des deuxième et troisième alinéas du présent article, soumettre directement à enquête publique un projet de plan d'aménagement de zone, à condition que ce projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols, ne concerne pas les espaces boisés classés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. »

Art. 63.

Il est inséré dans le code de l'urbanisme un article L. 315-8 ainsi rédigé :

« *Art. L. 315-8.* — Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 315-3, L. 315-4 et L. 315-7 du code de l'urbanisme sont opposables. »

TITRE IV

DISPOSITIONS PORTANT ALLÈGEMENT DES CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT DES ORGANISMES D'HABITATIONS A LOYER MODÉRÉ

Art. 64.

Il est inséré, dans le chapitre premier du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un article L. 421-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 421-1-1.* — Par délibération de son conseil d'administration, un office public d'aménagement et de construction peut décider d'être soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles applicables aux entreprises de commerce.

« Dans ce cas, l'office :

« — demeure soumis aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, à l'exception du premier alinéa de l'article 7, des articles 9, 12, 14, 15, 51, 53, 54, 55, 82 et du premier alinéa de l'article 87 ;

« — tient sa comptabilité conformément au plan comptable général ;

« — est soumis au contrôle de l'Etat dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. »

Art. 64 bis (nouveau).

Il est inséré, dans le même chapitre premier du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un article L. 421-1-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 421-1-2.* — Lorsque le conseil d'administration d'un office public d'aménagement décide de rester soumis aux règles de la comptabilité publique, il peut, par dérogation aux dispositions de l'article 14 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 précitée, demander que le comptable de l'office soit un comptable direct du Trésor ou un comptable spécial placé sous l'autorité administrative du directeur général de l'office. Le comptable direct du Trésor est nommé par le ministre chargé de l'économie et des finances, après information préalable du président du conseil d'administration. Le

comptable spécial est nommé par le commissaire de la République, sur proposition du conseil d'administration, après avis du trésorier-payeur général.

« La même possibilité de choix du comptable est ouverte, dans les mêmes conditions, aux offices publics d'habitations à loyer modéré. »

Art. 65.

..... Supprimé

Art. 65 bis (nouveau).

Il est inséré, après le *d*) de l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation, un *e*) ainsi rédigé :

« *e*) d'effectuer, pour le compte des organismes d'habitations à loyer modéré, le recouvrement des sommes dues par les acquéreurs d'un logement d'habitation à loyer modéré, dans les conditions prévues à l'article L. 443-13. »

Art. 66.

Le deuxième alinéa de l'article L. 422-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Leurs statuts contiennent des clauses conformes aux clauses-types approuvées par décret en Conseil d'Etat. »

Art. 67.

L'article L. 431-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le fonds de garantie géré par la caisse de garantie du logement social apporte sa garantie aux opérations de construction ou d'acquisition et d'amélioration réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré ou les sociétés d'économie mixte en application du 3° de l'article L. 351-2, il peut demander que soit inscrite à son profit une hypothèque légale qui s'étend aux biens immobiliers acquis ou édifiés à l'aide de prêts qu'il a garantis. »

Délibéré en séance publique, à Paris, le 23 juillet 1986.

Le Président,

Signé : JACQUES CHABAN-DELMAS.