

N° 92

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1978-1979

Annexe au procès-verbal de la séance du 24 novembre 1978.

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE,
APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE,

*portant diverses dispositions relatives aux loyers et aux sociétés
immobilières conventionnées et modifiant le Code de la
construction et de l'habitation.*

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 (6^e législ.) : 662, 712 et in-8° 89.

Baux de locaux d'habitation ou à usage professionnel. — Loyers - Prix - Code de la construction et de l'habitation.

PROJET DE LOI

TITRE PREMIER

Dispositions relatives aux loyers.

Article premier.

A compter du 1^{er} janvier 1979, les clauses contractuelles de révision des prix des loyers, redevances et indemnités d'occupation des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel reprennent normalement effet aux dates et conditions prévues dans le contrat.

Pour l'application de ces clauses, le montant du loyer, de la redevance ou de l'indemnité d'occupation servant de référence est celui qui résulte de l'article 8 de la loi n° 76-978 du 29 octobre 1976 et des articles 1 à 6 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977.

Lorsque le contrat a été conclu en 1978, le montant du loyer auquel s'applique la première révision intervenant en 1979 est celui stipulé dans le contrat pour la première année en application des articles premier à 3 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977.

Art. 2.

Si le contrat prévoit la révision du prix au cours de l'année 1979 sans en déterminer les éléments de calcul, l'augmentation du loyer, de la redevance ou de l'indem-

nité d'occupation ne pourra excéder celle qui aurait résulté de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. Cette variation se calcule par comparaison entre les derniers indices connus à la date de la révision et à celle de la révision précédente.

Art. 3.

Au cours du premier semestre 1979, aucun immeuble ou aucun local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel dont le dernier bail ou la dernière convention de location a pris fin depuis moins d'un an ne peut être loué pour une durée inférieure à un an.

Toutefois, le bail ou la convention de location est résiliable à la seule volonté du preneur, sous réserve d'un préavis de trois mois.

Le loyer ne pourra être supérieur au prix qui résulterait de l'ancien bail ou de l'ancienne convention de location, fixé dans les conditions prévues aux articles premier et 2 ci-dessus.

Les mêmes dispositions sont applicables en cas de reconduction tacite ou expresse du bail ou de la convention de location.

Elles sont applicables aux baux conclus en 1978 et qui entrent en vigueur en 1979.

Elle ne sont pas applicables aux immeubles et locaux vacants mentionnés à l'alinéa premier lorsque le précédent bail ou la précédente convention de location a pris fin par la volonté du preneur.

Art. 3 bis (nouveau).

Les dépôts de garantie, cautionnements ou avances versés par les locataires aux bailleurs ne peuvent être d'un montant supérieur à deux mois de loyer.

Art. 4.

Les dispositions des articles premier à 3 s'appliquent aux garages, places de stationnement, jardins ou locaux accessoires lorsqu'ils constituent des dépendances du local principal mentionné à l'article premier.

Art. 5.

Les infractions aux dispositions des articles premier à 4 ci-dessus constituent des pratiques de prix illicites constatées, poursuivies et réprimées dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945.

Art. 6.

Les dispositions des articles premier à 4 ci-dessus ne s'appliquent pas :

a) aux loyers des logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée en application des articles L. 351-2 et L. 353-1 à L. 353-17 du Code de la construction et de l'habitation ;

b) aux loyers et indemnités d'occupation calculés conformément aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;

c) au loyer initial des nouvelles locations consenties en application de l'article 3 *bis* (1° et 2°), 3 *quater* et 3 *quinquies* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;

d) au loyer initial des nouvelles locations consenties en application de l'article 3 *sexies* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 et faisant suite à un bail passé dans les conditions prévues à l'article 3 *ter* de la même loi ;

e) aux loyers, redevances et indemnités concernant les logements H.L.M. calculés en application de l'article L. 442-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

f) aux loyers réglementés dans le cadre des contrats de prêts conclus entre les sociétés d'économie mixte et le Crédit foncier de France.

Art. 6 *bis* (nouveau).

En cas de renouvellement, en 1979, du bail d'un local ou d'un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal ainsi que d'un local mentionné à l'article 2 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, le coefficient prévu à l'article 23-6 dudit décret est, par dérogation aux dispositions des alinéas 2 à 5 dudit article, fixé à 2,35.

TITRE II

Dispositions relatives aux sociétés immobilières conventionnées.

Art. 7 A (nouveau).

L'article 4 de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées est abrogé. Toutefois, les conventions en cours d'exécution concernant tous les programmes dont les permis de construire ont été délivrés avant la publication de la présente loi continueront à être exécutées.

TITRE III

Dispositions modifiant le Code de la construction et de l'habitation.

Art. 7.

I. — les articles L. 251-5 et L. 251-8 du Code de la construction et de l'habitation, régissant le bail à construction, sont modifiés comme suit :

a) le quatrième alinéa de l'article L. 251-5 est abrogé ;

b) l'avant-dernier alinéa de l'article L. 251-5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« les contestations relatives à l'application des dispositions des deux précédents alinéas sont portées devant le Président du tribunal de grande instance » ;

c) l'article L. 251-8 est remplacé par les dispositions suivantes :

« les dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 251-3 ainsi que celles de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 251-5 sont d'ordre public ».

II. — Pour les baux en cours à la date de la promulgation de la présente loi, la révision amiable ou judiciaire du loyer pourra être demandée chaque fois que la variation de celui-ci, en application des clauses du bail, se trouvera être supérieure ou inférieure du dixième au

moins à celle du revenu brut des immeubles au sens du premier alinéa de l'article R. 251-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Art. 7 bis (nouveau).

I. — Il est inséré après l'article L. 353-1 du Code de la construction et de l'habitation l'intitulé suivant :

« *Section I.* — Dispositions générales applicables à tous les logements conventionnés. »

II. — Il est inséré dans le chapitre III du titre V du Livre III du Code de la construction et de l'habitation une nouvelle section II ainsi rédigée :

« *Section II.* — Dispositions particulières applicables aux logements conventionnés appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré.

« *Art. L. 353-14.* — Par dérogation aux dispositions de la section I du présent chapitre, les dispositions de la présente section sont applicables aux logements conventionnés appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 ainsi qu'à ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes.

« *Art. L. 353-15.* — Les dispositions des chapitres premier, IV, V, VI, des premier et deuxième alinéas de l'article 32 bis, de l'article 38 et de l'alinéa premier de l'article 78 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 modifiée, sont applicables aux locataires ou occupants de bonne foi des logements visés à l'article L. 353-14.

« *Art. L. 353-16.* — Une copie de la convention doit être tenue en permanence à la disposition des locataires des immeubles visés à l'article L. 353-14.

« A compter de la date d'entrée en vigueur de la convention ou de la date d'achèvement des travaux d'amélioration prévue par celle-ci, le bailleur peut, dans la limite du maximum prévu par la convention, fixer un nouveau loyer qui est applicable de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.

« Les modalités d'évolution du loyer sont fixées par la convention et s'appliquent de plein droit aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.

« Le montant du cautionnement versé d'avance à titre de garantie est fixé par la convention, sans pouvoir excéder une somme correspondant à un mois de loyer en principal, révisable en fonction de l'évolution du loyer. »

Art. 7 ter (nouveau).

Il est inséré dans le Code de la construction et de l'habitation un article L. 353-17 ainsi rédigé :

« *Art. L. 353-17.* — Les conventions concernant les logements visés à l'article L. 353-14 prennent effet à leur date de signature.

« En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des biens faisant l'objet de ces conventions, l'acte de cession de ces biens doit faire mention desdites conventions.

« La validité de la mutation est subordonnée à l'engagement pris par le nouveau propriétaire de respecter toutes les stipulations des conventions. »

Art. 8.

..... Supprimé

Délibéré en séance publique, à Paris, le 23 novembre 1978.

Le Président,

Signé : JACQUES CHABAN-DELMAS.