

N° 241

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1992 - 1993

Rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 23 décembre 1992.

Enregistré à la Présidence du Sénat le 19 mars 1993.

LETTRE RECTIFICATIVE

au projet de loi relatif à la protection des occupants et des acquéreurs de biens immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation (n°194 (1992-1993)),

PRÉSENTÉE

Par M. PIERRE BÉRÉGOVOY,

Premier ministre.

(Renvoyée 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.)

et **PROJET DE LOI (n°194 rectifié (1992-1993))**

relatif à la protection des occupants et des acquéreurs de biens immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation

(Rédaction résultant de la lettre rectificative).

Premier Ministre

Paris, le 19 mars 1993

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous faire connaître que le Gouvernement a décidé de compléter le projet de loi relatif à la protection des occupants et des acquéreurs de biens immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, enregistré à la Présidence du Sénat le 24 décembre 1992 sous le numéro 194, par un titre comprenant neuf articles.

Ce titre est accompagné d'un exposé des motifs. Il formera le titre II du projet et ses articles porteront les numéros 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 17.

Le titre II du projet déposé, comprenant les articles 9 à 14, deviendra le titre III et ses articles porteront les numéros 18, 19, 20, 21, 22 et 23.

Le titre III du projet déposé, comprenant l'article 15, deviendra le titre IV et son article portera le numéro 24.

Je vous demande d'informer le Sénat de cette rectification.

Je vous adresse la rédaction du projet de loi tel qu'il résulte de ces modifications.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

Pierre BEREGOVY

**Monsieur le Président
du Sénat
Palais du Luxembourg
- PARIS -**

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le Gouvernement a décidé de compléter le projet de loi relatif à la protection des occupants et des acquéreurs de biens immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation par des dispositions relatives à la protection des occupants. Les dispositions sont les suivantes :

- L'article premier vise à imposer au bailleur qui envisage la résiliation du contrat de location avant son terme ou d'un droit d'occupation en cours de validité de joindre à sa proposition une offre de relogement. Cette disposition laisse à l'occupant un délai de réflexion de trente jours avant d'accepter ou de refuser l'offre du bailleur.

- L'article 2 a pour objet de préciser, en l'élargissant aux interventions diverses, le champ d'application du permis de démolir lorsque celui-ci a pour effet de rendre inhabitable un local occupé.

- L'article 3 oblige le propriétaire sollicitant un permis de démolir à certifier qu'il a passé des conventions de relogement pour les personnes titulaires d'un droit d'occupation dont les locaux sont concernés par la demande.

- L'article 4 supprime le permis de démolir tacite lorsque celui-ci tient lieu de l'autorisation ministérielle visée par l'article 11 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

- L'article 5 prévoit qu'en cas d'infraction aux dispositions relatives au permis de démolir le président du tribunal de grande instance pourra ordonner la remise en état des lieux, le relogement temporaire de l'occupant et sa réintégration. A défaut d'exécution de la décision de justice, l'autorité compétente pour délivrer le permis de démolir aura l'obligation d'exécuter les travaux nécessaires et de reloger l'occupant aux frais du contrevenant.

- L'article 6 autorise les associations agréées ayant pour objet d'agir pour le droit au logement à exercer les droits reconnus à la partie civile en cas d'infraction au permis de démolir.

- L'article 7 a pour objet de créer un contrat d'un an pour les occupants résidant dans le même local loué en meublé depuis un an, avec délai de préavis en cas de non renouvellement ou de changement des conditions de la location.

- L'article 8 institue à la charge du loueur une obligation d'informer l'occupant bénéficiaire du contrat en cas de cessation d'activité de l'hôtel et une obligation de relogement pour les titulaires de contrats en cours de validité au moment de la cessation d'activité.

- L'article 9 a pour objet d'ouvrir un droit au relogement aux occupants légitimes évincés à la suite d'un arrêté pris en application des articles L. 511-1 à L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire un arrêté de péril. Le relogement des occupants est à la charge du propriétaire défaillant. A défaut, le relogement est effectué par la commune aux frais du propriétaire de l'immeuble.

ARTICLES AJOUTÉS PAR LA LETTRE RECTIFICATIVE

TITRE UNIQUE DE LA PROTECTION DES OCCUPANTS

Article premier.

L'article 6 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est ainsi rédigé :

"Art. 6. Toute convention ayant pour objet de résilier un bail ou un droit d'occupation en cours de validité afin de permettre la libération d'un local à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale doit, à peine de nullité, être assortie d'un contrat de location portant sur un local de relogement de l'occupant correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels et à ses possibilités.

"A peine de nullité, le projet de convention signé par le bailleur du local à libérer et comportant en annexe le projet de contrat de location signé par le bailleur du local de relogement doit être adressé à l'occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

"Sous la même sanction, la convention et le contrat de location ne peuvent être signés par l'occupant qu'au terme d'un délai de trente jours après leur réception.

"Le projet de convention doit reproduire, à peine de nullité, le texte du présent article.

"Ces dispositions ne sont pas applicables aux occupants bénéficiant de l'article 13 quater de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires."

Art. 2.

Le deuxième alinéa de l'article L. 430-2 du code de l'urbanisme est complété par les dispositions suivantes :

"Ou toute intervention ayant pour objet ou pour effet de rendre un local à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale impropre à cet usage, notamment pour des raisons de salubrité ou de sécurité."

Art. 3.

I - Il est ajouté, après l'article L. 430-4-2 du code de l'urbanisme, un article L. 430-4-3 ainsi rédigé :

"Art. L. 430-4-3. La demande de permis de démolir des locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ne peut être instruite qui si elle est accompagnée :

"1°) de la liste des occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée par la demande à la date du dépôt de cette demande, certifiée exacte par le propriétaire ;

"2°) des conventions et baux conclus avec chacun des occupants en application soit de l'article 6 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, soit de l'article 13 quater de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires."

II - La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 430-5 est ainsi rédigée :

"Le permis de démolir peut être accordé, sous réserve de l'obligation mise à la charge, le cas échéant, du bénéficiaire du permis de démolir, de construire, à la place de l'immeuble qui fait l'objet de la demande, ou à un emplacement proche de celui-ci, des logements à caractère social au sens du 2°) de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation."

Art. 4.

Dans la seconde phrase de l'article L. 430-7 du code de l'urbanisme, les mots : "ou tacite" sont supprimés.

Art. 5.

L'article L. 430-9 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

"Art. L. 430-9. En cas de violation des dispositions de l'article L. 430-2, le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant comme en matière de référé, peut à la demande de toute personne ayant droit d'occupation en cours de validité, ou à la requête du maire ou du représentant de l'Etat, ordonner sous astreinte la remise en état des lieux et, lorsqu'il s'agit d'un local à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, la réintégration de l'occupant ou son relogement aux frais du contrevenant.

"A défaut d'exécution de la décision, l'autorité administrative compétente procède, aux frais du contrevenant, à l'exécution des travaux nécessaires et, s'il y a lieu, au relogement de l'occupant.

"Le remboursement des sommes avancées par l'autorité administrative est garanti par une hypothèque légale sur l'immeuble."

Art. 6.

Il est ajouté, après le cinquième alinéa de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme, deux alinéas ainsi rédigés :

"Les associations régulièrement déclarées ayant pour objet statutaire explicite d'agir pour le droit au logement peuvent, si elles ont été agréées à cette fin, exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction aux dispositions de l'article L. 430-2 et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elles ont pour objet de défendre.

"Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles les associations visées à l'alinéa précédent peuvent être agréées compte tenu de leur représentativité sur le plan national."

Art. 7.

Toute personne qui loue depuis un an au moins un local à un loueur en meublé, défini par l'article 2 de la loi n° 49-458 du 2 avril 1949, a droit au renouvellement de son contrat pour une période d'un

an. Dans ce cas, le contrat fait l'objet d'un acte écrit. Sauf convention contraire, le droit à renouvellement porte sur le dernier local occupé.

Le loueur qui souhaite, à l'expiration de ce dernier contrat, en modifier les conditions doit informer l'occupant avec un préavis de trois mois. Si l'occupant accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Le loueur qui, pour motif légitime et sérieux, ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer l'occupant en respectant le même préavis.

Lorsque le loueur en meublé est titulaire d'un bail commercial venant à expiration portant sur tout ou partie de l'immeuble où sont situés les locaux faisant l'objet d'une location meublée ou lorsque sa cessation d'activité de loueur en meublé est prévue dans l'année qui vient, le contrat de l'occupant peut être d'une durée inférieure à un an.

Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

L'occupant peut résilier le contrat renouvelé à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

Les préavis mentionnés aux alinéas précédents courent à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception.

Les personnes qui, au 1er octobre 1992, résidaient depuis un an au moins dans un local loué en meublé bénéficient des dispositions du présent article.

Art. 8.

Lorsque le loueur en meublé, propriétaire ou gérant du fonds doit, pour quelque motif que ce soit, cesser son activité, il en informe les occupants bénéficiaires du contrat mentionné à l'article 7 trois mois au moins avant la date à laquelle la cessation d'activité est prévue. Sauf cas de force majeure ou de mise en oeuvre de la procédure de redressement judiciaire prévue par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985, la cessation d'activité ne peut avoir lieu avant l'expiration des contrats en cours de validité sans que soient respectées les conditions relatives au relogement des occupants bénéficiaires desdits contrats prévus par l'article 6 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

Art. 9.

Il est inséré, après l'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation, un article L. 511-5 ainsi rédigé :

"Art. L. 511-5. Lorsque le départ des occupants d'un immeuble affecté à l'habitation principale ou à usage professionnel et d'habitation est la conséquence directe des arrêtés du maire pris en application des articles L. 511-1 à L. 511-3, le propriétaire est tenu de reloger les occupants, à l'exception des personnes entrées par voie de fait dans les lieux et de celles à l'encontre desquelles une décision de justice définitive ordonnant l'expulsion est intervenue antérieurement à la procédure de péril.

"A défaut, dans le délai de trois mois à compter de l'arrêté, le maire procède au relogement des occupants aux frais du propriétaire.

"Les occupants bénéficient d'un droit à réintégration après exécution des travaux nécessaires.

"Le droit au relogement ou à la réintégration ne s'applique pas aux occupants à l'encontre desquels une décision de justice ordonnant l'expulsion est devenue définitive, postérieurement à la procédure de péril.

"Le remboursement des sommes avancées par la commune est garanti par une hypothèque légale sur l'immeuble."

PROJET DE LOI RECTIFIÉ

TITRE Ier DE L'INFORMATION DES OCCUPANTS

Article premier.

Les dispositions des articles 2 à 5 du présent titre s'appliquent à l'occasion de toute vente d'un bien immeuble occupé à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et de toute cession de parts ou actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance exclusive d'un bien immeuble de même nature, réalisée postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 2.

Sont considérés comme occupants pour l'application de l'article 3 ci-dessous :

- les locataires ou sous-locataires
- les occupants de bonne foi ayant droit au maintien dans les lieux
- les personnes logées à titre gratuit par le vendeur
- les titulaires d'un droit d'occupation de meublés, pensions de famille ou dits établissements similaires ainsi que les occupants de logements foyers
- les occupants définis aux articles 38-3 et 38-4 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953
- les gardiens d'immeuble
- toute personne dont le titre d'occupation est l'accessoire du contrat de travail

Art. 3.

Le vendeur établit une liste indiquant l'identité des occupants. Cette liste est annexée à l'acte authentique constatant la vente ou la cession, à peine de nullité de celles-ci.

Dans le délai de deux mois qui suit la signature de l'acte authentique, les occupants mentionnés à l'article 2 sont informés de la mutation intervenue par l'acquéreur sous la forme de lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Cette information comporte :

- les nom et adresse de l'acquéreur et, s'il y a lieu, ceux de son mandataire ;

- la référence de l'inscription au registre du commerce et des sociétés si l'acquéreur est soumis à cette obligation ;

- la date de la mutation et son régime fiscal ;

- le nom et l'adresse de l'officier public qui a reçu l'acte de vente ;

- s'il y a lieu, les références de la convention passée avec l'Etat en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ;

- la reproduction des articles premier, 2, 3, 4 et 5 de la présente loi .

Lorsque la vente porte sur un immeuble collectif, cette information est en outre reproduite par affichage, à la diligence de l'acquéreur, dans les parties à usage commun.

Art. 4.

A peine de nullité, aucun congé ne peut être donné par l'acquéreur avant l'accomplissement des formalités prévues à l'article 3.

Le congé doit reproduire les dispositions des articles premier à 5 de la présente loi.

Art. 5.

Sauf cas d'urgence, le propriétaire ayant réalisé son acquisition postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi ne peut visiter les locaux privatifs avant l'accomplissement des formalités prévues à l'article 3.

Sans préjudice des dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et des stipulations des baux en cours, le propriétaire ne peut visiter les locaux privatifs que pendant une période de deux ans après l'acquisition, et dans le seul but d'établir la consistance des locaux et, s'il y a lieu, mettre en oeuvre les travaux décrits à l'article premier de la loi n° 67-861 du 12 juillet 1967.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions de préavis, de fréquence et de durée dans lesquelles ces visites peuvent avoir lieu.

Art. 6.

Le II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est modifié ainsi qu'il suit :

1°) Il est ajouté après la première phrase du premier alinéa, la phrase suivante :

"Le congé qui concerne un lot de copropriété comporte :

"- les indications relatives au bien proposé mentionnées dans l'état descriptif de division ;

"- les références de la publication de l'état descriptif de division au fichier immobilier ;

"- les pièces mentionnées à l'article 21 de la loi n° ... du ... ;

"- s'il y a lieu, le diagnostic technique mentionné à l'article 18 de la loi n° du"

2°) Le quatrième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

"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 dispose d'un délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente

pour faire connaître au vendeur s'il entend exercer son droit de se substituer à l'acquéreur. Le locataire indique au bailleur l'adresse à laquelle cette notification doit être effectuée à la diligence du notaire ; à défaut le locataire ne peut se prévaloir de ce droit de substitution.

"Si à l'expiration de ce délai le locataire n'a pas fait connaître au propriétaire sa volonté d'exercer sa faculté de substitution il est déchu de son droit de substitution.

"Le locataire qui a exprimé sa volonté d'exercer son droit de substitution dans le délai d'un mois précité dispose après l'expiration de celui-ci d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Ce délai est porté à quatre mois si dans sa réponse à la notification, le locataire fait connaître son intention de recourir à un prêt. Si à l'expiration de ces délais, la vente n'a pas été réalisée, le locataire est déchu de son droit de substitution."

Art. 7.

Le I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est modifié ainsi qu'il suit :

1°) Il est inséré, entre le premier et le deuxième alinéa, l'alinéa suivant :

"A l'offre de vente sont joints :

"- les références de la publication au fichier immobilier de l'état descriptif de division de l'immeuble ;

"- les pièces mentionnées à l'article 21 de la loi n°... du ... ;

"- s'il y a lieu, le diagnostic technique mentionné à l'article 18 de la loi n° du"

2°) Le dernier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

"Dans les deux cas la notification de la vente au locataire ou occupant de bonne foi est faite à la diligence du notaire qui a reçu l'acte de vente.

"Le locataire ou occupant de bonne foi qui exerce son droit de substitution dispose d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Ce délai est porté à quatre mois si dans sa réponse à la notification, le locataire ou occupant fait connaître son intention de recourir à un prêt. Si à l'expiration de ce délai, l'acte de vente n'est

pas réalisé, le locataire ou occupant est déchu de son droit de substitution.

"Ce droit de substitution ne peut être exercé par le locataire qui a reçu une offre rectificative au prix ou aux conditions figurant dans l'acte de vente et qui a refusé cette offre ou n'y a pas répondu dans le délai d'un mois à compter de sa réception. Les dispositions de l'alinéa précédent s'appliquent en cas d'acceptation de l'offre rectificative.

"Chaque notification doit reproduire, à peine de nullité, le texte intégral du présent alinéa ainsi que des trois alinéas qui précèdent."

Art. 8.

Le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyers d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal est complété par un article 38-3 et un article 38-4 ainsi rédigés :

"Art. 38-3. Les dispositions des articles 2, 3, 4 et 5 de la loi n° ... du ... s'appliquent à l'occupant légal au sens du présent décret d'un local affecté à l'habitation accessoire de locaux commerciaux.

"Art. 38-4. Lorsque les lieux loués comportent une partie affectée à l'habitation, les dispositions de l'article 6 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 s'appliquent à l'occupant légal d'un local d'habitation inclus dans un bail soumis aux dispositions du présent décret pour la totalité des locaux affectés à l'usage de cet occupant."

TITRE II

DE LA PROTECTION DES OCCUPANTS

Art. 9.

L'article 6 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est ainsi rédigé :

"Art. 6. Toute convention ayant pour objet de résilier un bail ou un droit d'occupation en cours de validité afin de permettre la libération d'un local à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale doit, à peine de nullité, être assortie d'un contrat de location portant sur un local de relogement de l'occupant correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels et à ses possibilités.

"A peine de nullité, le projet de convention signé par le bailleur du local à libérer et comportant en annexe le projet de contrat de location signé par le bailleur du local de relogement doit être adressé à l'occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

"Sous la même sanction, la convention et le contrat de location ne peuvent être signés par l'occupant qu'au terme d'un délai de trente jours après leur réception.

"Le projet de convention doit reproduire, à peine de nullité, le texte du présent article.

"Ces dispositions ne sont pas applicables aux occupants bénéficiant de l'article 13 quater de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires."

Art. 10.

Le deuxième alinéa de l'article L. 430-2 du code de l'urbanisme est complété par les dispositions suivantes :

"Ou toute intervention ayant pour objet ou pour effet de rendre un local à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale impropre à cet usage, notamment pour des raisons de salubrité ou de sécurité."

Art. 11.

I - Il est ajouté, après l'article L. 430-4-2 du code de l'urbanisme, un article L. 430-4-3 ainsi rédigé :

"Art. L. 430-4-3. La demande de permis de démolir des locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ne peut être instruite qui si elle est accompagnée :

"1°) de la liste des occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée par la demande à la date du dépôt de cette demande, certifiée exacte par le propriétaire ;

"2°) des conventions et baux conclus avec chacun des occupants en application soit de l'article 6 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, soit de l'article 13 quater de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires."

II - La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 430-5 est ainsi rédigée :

"Le permis de démolir peut être accordé, sous réserve de l'obligation mise à la charge, le cas échéant, du bénéficiaire du permis de démolir, de construire, à la place de l'immeuble qui fait l'objet de la demande, ou à un emplacement proche de celui-ci, des logements à caractère social au sens du 2°) de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation."

Art. 12.

Dans la seconde phrase de l'article L. 430-7 du code de l'urbanisme, les mots : "ou tacite" sont supprimés.

Art. 13.

L'article L. 430-9 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

"Art. L. 430-9. En cas de violation des dispositions de l'article L. 430-2, le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant comme en matière de référé, peut à la demande de toute personne ayant droit d'occupation en cours de

validité, ou à la requête du maire ou du représentant de l'Etat, ordonner sous astreinte la remise en état des lieux et, lorsqu'il s'agit d'un local à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, la réintégration de l'occupant ou son relogement aux frais du contrevenant.

"A défaut d'exécution de la décision, l'autorité administrative compétente procède, aux frais du contrevenant, à l'exécution des travaux nécessaires et, s'il y a lieu, au relogement de l'occupant.

"Le remboursement des sommes avancées par l'autorité administrative est garanti par une hypothèque légale sur l'immeuble."

Art. 14.

Il est ajouté, après le cinquième alinéa de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme, deux alinéas ainsi rédigés :

"Les associations régulièrement déclarées ayant pour objet statutaire explicite d'agir pour le droit au logement peuvent, si elles ont été agréées à cette fin, exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction aux dispositions de l'article L. 430-2 et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elles ont pour objet de défendre.

"Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles les associations visées à l'alinéa précédent peuvent être agréées compte tenu de leur représentativité sur le plan national."

Art. 15.

Toute personne qui loue depuis un an au moins un local à un loueur en meublé, défini par l'article 2 de la loi n° 49-458 du 2 avril 1949, a droit au renouvellement de son contrat pour une période d'un an. Dans ce cas, le contrat fait l'objet d'un acte écrit. Sauf convention contraire, le droit à renouvellement porte sur le dernier local occupé.

Le loueur qui souhaite, à l'expiration de ce dernier contrat, en modifier les conditions doit informer l'occupant avec un préavis de trois mois. Si l'occupant accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Le loueur qui, pour motif légitime et sérieux, ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer l'occupant en respectant le même préavis.

Lorsque le loueur en meublé est titulaire d'un bail commercial venant à expiration portant sur tout ou partie de l'immeuble où sont situés les locaux faisant l'objet d'une location meublée ou lorsque sa cessation d'activité de loueur en meublé est prévue dans l'année qui vient, le contrat de l'occupant peut être d'une durée inférieure à un an.

Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

L'occupant peut résilier le contrat renouvelé à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

Les préavis mentionnés aux alinéas précédents courent à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception.

Les personnes qui, au 1er octobre 1992, résidaient depuis un an au moins dans un local loué en meublé bénéficient des dispositions du présent article.

Art. 16.

Lorsque le loueur en meublé, propriétaire ou gérant du fonds doit, pour quelque motif que ce soit, cesser son activité, il en informe les occupants bénéficiaires du contrat mentionné à l'article 7 trois mois au moins avant la date à laquelle la cessation d'activité est prévue. Sauf cas de force majeure ou de mise en oeuvre de la procédure de redressement judiciaire prévue par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985, la cessation d'activité ne peut avoir lieu avant l'expiration des contrats en cours de validité sans que soient respectées les conditions relatives au relogement des occupants bénéficiaires desdits contrats prévus par l'article 6 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

Art. 17.

Il est inséré, après l'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation, un article L. 511-5 ainsi rédigé :

"Art. L. 511-5. Lorsque le départ des occupants d'un immeuble affecté à l'habitation principale ou à usage professionnel et d'habitation est la conséquence directe des arrêtés du maire pris en application des articles L. 511-1 à L. 511-3, le propriétaire est tenu de reloger les occupants, à l'exception des personnes entrées par voie de fait dans les lieux et de celles à l'encontre desquelles une décision de justice définitive ordonnant l'expulsion est intervenue antérieurement à la procédure de péril.

"A défaut, dans le délai de trois mois à compter de l'arrêté, le maire procède au relogement des occupants aux frais du propriétaire.

"Les occupants bénéficient d'un droit à réintégration après exécution des travaux nécessaires.

"Le droit au relogement ou à la réintégration ne s'applique pas aux occupants à l'encontre desquels une décision de justice ordonnant l'expulsion est devenue définitive, postérieurement à la procédure de péril.

"Le remboursement des sommes avancées par la commune est garanti par une hypothèque légale sur l'immeuble."

TITRE III

DE LA PROTECTION DES ACQUEREURS

Art. 18.

Les dispositions du présent article sont applicables à la première vente de tout lot de copropriété suivant la publication d'un état descriptif de division d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation achevé depuis plus de dix ans.

Ces dispositions sont également applicables à la première souscription ou cession, suivant la publication d'un état descriptif de division, de parts ou actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance exclusive d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation achevé depuis plus de dix ans.

Un diagnostic technique de l'immeuble est établi préalablement à la vente, souscription ou cession. Ce diagnostic porte notamment sur les éléments constitutifs du bâtiment, ses éléments d'équipement communs et ses caractéristiques acoustiques et thermiques.

Il est établi aux frais du vendeur par un technicien de la construction indépendant n'ayant pas d'intérêt direct ou indirect à la mutation, et titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités propres à ce type de mission. La durée de validité du diagnostic est de cinq ans.

Le diagnostic technique porte également sur le risque d'incendie en ce qui concerne les bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est à plus de huit mètres du sol, à l'exception des immeubles dont le permis de construire est postérieur au 1er janvier 1961.

La partie du diagnostic portant sur le risque d'incendie est réalisée par un organisme agréé en application de l'article L. 111-25 du code de la construction et de l'habitation.

Le vendeur ne peut être déchargé des défauts cachés, au sens de l'article 1641 du code civil, non mentionnés dans le diagnostic technique.

Art. 19.

Les dispositions du précédent article ne s'appliquent pas lorsque la publication de l'état descriptif de division est antérieure à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Elles ne s'appliquent pas aux terrains non bâtis.

Art. 20.

Le diagnostic technique doit être annexé à tout engagement préalable à l'acte authentique de vente, à la souscription ou la cession visée à l'article 18.

Cet engagement assorti du diagnostic technique est adressé au co-contractant, à l'acquéreur, au souscripteur ou au cessionnaire non professionnel sous forme de lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A compter de la réception, celui-ci peut se rétracter pendant un délai d'un mois, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à son co-contractant.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables dans le cas où une offre de vente est faite au locataire dans les conditions prévues par le I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 ou par le II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Art. 21.

1°) Tout acte authentique de vente d'un lot dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, doit comporter l'attestation que les pièces ci-après ont été remises à l'acquéreur :

- état descriptif de division ;**
- règlement de copropriété ;**
- procès-verbal des assemblées générales ayant décidé des travaux non encore exécutés, s'il y a lieu ;**
- décompte, s'il y a lieu, des charges de l'année en cours et de l'année précédant l'année en cours.**

Tout engagement préalable à l'acte de vente doit comporter la reconnaissance par l'acquéreur qu'il a reçu communication de ces pièces.

2°) L'acte de souscription ou de cession de parts ou actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance exclusive d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation doit comporter l'attestation que les pièces ci-après ont été remises au souscripteur ou au cessionnaire :

- statut de la société ;**
- règlement de jouissance ;**
- procès-verbal des assemblées de la société ayant décidé des travaux non encore exécutés, s'il y a lieu.**

Tout engagement préalable à la cession doit comporter la reconnaissance par le cessionnaire qu'il a reçu communication de ces pièces.

L'acquéreur peut invoquer la nullité de tout acte de vente, de souscription, de cession ou de tout engagement préalable ne respectant pas les dispositions du présent article.

Art. 22.

I - Toute vente d'un local compris dans un immeuble ayant déjà été utilisé à un usage quelconque, destiné à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et comprenant l'engagement du vendeur de réaliser directement ou indirectement des travaux portant sur les éléments constitutifs ou les éléments d'équipement de cet immeuble ou partie d'immeuble, comporte à peine de nullité :

a) la description, les caractéristiques et les conditions techniques d'exécution des travaux ;

b) le plan coté ;

c) le prix total à payer faisant apparaître le prix du local hors travaux et le prix des travaux à exécuter ;

d) les modalités de règlement du prix des travaux au fur et à mesure de leur avancement ;

e) l'indication, s'il y a lieu, de l'obtention du permis de construire ;

f) le délai d'exécution des travaux ;

g) la justification des assurances de responsabilité et de dommages concernant les travaux, ainsi que celle d'une assurance couvrant les conséquences dommageables des travaux ;

h) la garantie apportée par le vendeur pour la bonne exécution des travaux à prix et délai convenus sous forme d'une caution solidaire de cet engagement donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet ;

i) les pénalités en cas de retard de livraison ;

j) la description et l'évaluation des travaux que l'acquéreur décide de réaliser lui-même ;

k) l'indication de l'architecte, chargé du contrôle de l'exécution des travaux et de leur réception et celle du contrôleur technique pour les travaux qui portent sur la structure et les éléments d'équipement du bâtiment.

Le vendeur a la responsabilité et les pouvoirs de maître de l'ouvrage pour tous les travaux prévus au contrat à l'exception de ceux laissés à la charge de l'acquéreur.

II - La vente peut être conclue sous condition suspensive de la justification de l'obtention des assurances et de la garantie visée au h) du paragraphe I ci-dessus. Dans ce cas, le contrat comporte le délai dans lequel ces conditions doivent être réalisées.

III - Aucun versement ne peut-être effectué au vendeur et aucun travail ne peut-être commencé avant que la vente ne devienne définitive, sauf dans le cas où l'acquéreur justifierait d'un dépôt de garantie versé à un compte spécial ouvert au nom du vendeur par un organisme habilité à cet effet. Le montant de ce dépôt ne peut excéder 5% du prix de la vente projetée.

Les fonds ainsi déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la réalisation de toutes les conditions ; dans ce cas, ces sommes viennent s'imputer sur les premiers paiements prévus par le contrat.

Les fonds déposés en garantie sont immédiatement restitués au maître de l'ouvrage, sans retenue ni pénalité, si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu au contrat.

Lorsque la vente est devenue définitive, le vendeur peut exiger le versement du montant du prix correspondant au coût du local hors travaux mentionnés au c) du paragraphe I.

Dans le cas prévu au j), le vendeur est tenu d'exécuter les travaux laissés à la charge de l'acquéreur aux prix et conditions mentionnés au contrat si l'acquéreur lui en fait la demande dans les deux mois qui suivent la signature du contrat.

Le vendeur ne peut exiger aucun paiement concernant les travaux à réaliser avant le début de leur exécution.

Art. 23.

Des décrets en Conseil d'Etat fixent en tant que de besoin les modalités d'application du présent titre qui entrent en vigueur le premier jour du dix huitième mois suivant celui de la publication de la présente loi.

TITRE IV
DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 24.

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public.