

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1966-1967

Annexe au procès-verbal de la séance du 25 mai 1967.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), sur le projet de loi, MODIFIÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, relatif à l'amélioration de l'habitat,

Par M. Paul GUILLARD,

Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Le présent projet de loi, déposé par le Gouvernement sur le bureau du Sénat le 21 décembre 1966, et examiné par celui-ci en séance publique le 18 avril 1967, nous revient maintenant en deuxième lecture, après avoir été examiné par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 9 mai 1967.

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Pierre de La Gontrie, Marcel Prélot, Marcel Champeix, vice-présidents ; Gabriel Montpied, Jean Sauvage, Modeste Zussy, secrétaires ; Octave Bajeux, Pierre Bourda, Robert Bruyneel, Robert Chevalier, Louis Courroy, Etienne Dailly, Jean Deguise, Emile Dubois, Fernand Esseul, Paul Favre, Pierre de Félice, Pierre Garet, Jean Geoffroy, Paul Guillard, Baudouin de Hauteclocque, Léon Jozeau-Marigné, Edouard Le Bellegou, Pierre Mailhe, Pierre Marcihacy, Paul Massa, Marcel Molle, Lucien De Montigny, Louis Namy, Jean Nayrou, Camille Vallin, Fernand Verdeille, Joseph Voyant, N...

Voir les numéros :

Sénat : 1^{re} lecture : 198, 213 et in-8° 100 (1966-1967).

2^e lecture : 244 (1966-1967).

Assemblée Nationale (3^e législ.) : 1^{re} lecture : 126, 145 et in-8° 12.

Malgré le bref délai qui lui a été imparti, la Commission de Législation de l'Assemblée Nationale, sur le rapport de M. Delachenal, a procédé à un examen très approfondi du texte et, en séance publique, un assez grand nombre d'amendements ont été adoptés.

Les deux plus importants tendent, l'un à prévoir pour le locataire la possibilité de s'opposer aux travaux projetés par le propriétaire, lorsqu'ils ne concernent que son logement, et l'autre à unifier les procédures pour tous les travaux accomplis en application de la loi nouvelle, que ces travaux affectent ou non le gros œuvre de l'immeuble.

Votre Commission vous propose, dans un but de conciliation, d'accepter ces deux amendements, du moins dans leur principe. Toutefois, elle vous propose d'apporter par voie d'amendement au texte adopté par l'Assemblée Nationale diverses modifications dont le détail sera donné ci-après au cours de l'examen des articles.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier. — Conforme.

Texte du projet de loi.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p style="text-align: center;">Art. 2.</p> <p>Le locataire ou l'occupant ne peut s'opposer à l'exécution des travaux que le propriétaire se propose d'entreprendre aux fins définies à l'article premier.</p> <p>Toutefois, si le bail est régi par les seules dispositions du Code civil, le locataire peut s'opposer à l'exécution des travaux qui ne porteraient pas sur l'ensemble d'un bâtiment.</p> <p>Selon la nature des travaux à exécuter et sous réserve d'un préavis de trois mois, les occupants sont tenus, soit d'évacuer la partie des locaux intéressés par lesdits travaux, soit de permettre l'accès de leur logement et d'accepter notamment le passage de canalisations ne faisant que le traverser.</p> <p>Si les travaux durent plus de quarante jours, le loyer ou l'indemnité d'occupation sera diminué à proportion du temps et de la partie du local dont les intéressés auront été privés.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 2.</p> <p><i>Les travaux prévus à l'article premier peuvent être exécutés par le propriétaire dans les mêmes conditions que les réparations urgentes visées à l'article 1724 du Code civil.</i></p> <p><i>Le locataire ne peut s'y opposer, ni interdire l'accès des locaux loués ou le passage dans ceux-ci de conduits de toute nature.</i></p>	<p style="text-align: center;">Art. 2.</p> <p>Le locataire ne peut s'opposer à l'exécution des travaux que le propriétaire se propose d'entreprendre aux fins définies à l'article premier, à moins que les travaux n'affectent que les locaux occupés par lui. Dans ce dernier cas, le propriétaire notifie, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention d'exécuter lesdits travaux. Le locataire doit, dans le délai de deux mois de la réception de la notification qui lui a été faite, saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente, qui statue sur le motif sérieux et légitime de son opposition.</p> <p>Selon la nature des travaux à exécuter et sous réserve d'un préavis de trois mois, les occupants sont tenus, soit d'évacuer la partie des locaux intéressés par lesdits travaux, soit de permettre l'accès de leur logement et d'accepter notamment le passage de canalisations ne faisant que le traverser.</p> <p>Si les travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie du local dont les intéressés auront été privés.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 2.</p> <p><i>Les travaux prévus à l'article premier peuvent, notwithstanding toute disposition ou stipulation contraire, être exécutés par le propriétaire dans les mêmes conditions que les réparations urgentes visées à l'article 1724 du Code civil.</i></p> <p>Toutefois, lorsque les travaux n'affectent que les locaux occupés par un locataire, le propriétaire doit lui notifier, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention d'exécuter les travaux. Si le locataire entend s'opposer aux travaux ou à leurs modalités d'exécution pour un motif sérieux et légitime, il doit saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la notification qui lui a été faite.</p> <p>En aucun cas, le locataire ne peut interdire l'accès des locaux loués ni s'opposer au passage dans ceux-ci de conduits de toute nature.</p>

Observations. — Le Sénat s'était attaché à faciliter l'application du texte, en supprimant une disposition figurant dans le projet gouvernemental et permettant au locataire, lorsque le bail était régi par les seules dispositions du Code civil, de s'opposer à l'exécution de travaux ne portant pas sur l'ensemble d'un bâtiment.

L'Assemblée Nationale a cru devoir, au contraire, accumuler les obstacles sur la route du propriétaire de bonne volonté qui, conformément au but recherché par le projet, consent à investir dans l'amélioration de locaux loués, malgré la faible rentabilité qu'il pourra en retirer. C'est ainsi qu'elle a permis au locataire, toutes les fois que les travaux ne concerneront que son seul logement, de faire opposition à ces travaux pour un motif sérieux et légitime devant la juridiction compétente.

Il semble que l'Assemblée Nationale ait voulu avant tout éviter que certains locataires de condition modeste puissent se voir imposer des majorations de loyer en raison d'améliorations effectuées, sans leur accord, par le propriétaire.

Votre Commission n'est pas convaincue par cette augmentation et pense qu'il sera plus fréquent de voir le propriétaire refuser les améliorations proposées par le locataire que *vice versa*. Il convient d'autre part, de noter que la réforme de l'allocation logement, expressément prévue à l'article 8 ci-dessous, doit permettre à tous les locataires de locaux améliorés conformément aux dispositions du présent texte, de toucher cette allocation et d'être ainsi en mesure de payer leur loyer.

Ceci étant, l'opposition du locataire semblant, en définitive, ne devoir jouer qu'exceptionnellement, votre Commission, dans un souci de conciliation, ne vous demande pas la suppression de cette disposition. Toutefois, elle souhaite, en la forme, l'adoption d'une rédaction plus claire et plus conforme au souci de bonne technique législative manifesté en première lecture par le Sénat : dans la mesure, en effet, où certaines dispositions de cet article existent déjà à l'article 1724 du Code civil relatif aux réparations urgentes, il paraît préférable d'y faire référence, plutôt que de les reprendre sous une autre forme et de risquer ainsi des difficultés jurisprudentielles.

Il semble, enfin, indispensable de préciser que, en aucun cas, le locataire ne peut s'opposer à l'accès dans les locaux loués ni au passage dans ceux-ci de conduits de toute nature, cette dernière

expression ayant un sens plus large que le mot « canalisation » et visant en particulier les conduits d'aération dont il semble inutile de souligner la nécessité.

Texte du projet de loi.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 3.	Art. 3.	Art. 3.	Art. 3.
<p>Le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, exécuter ou faire exécuter les travaux visés à l'article premier, lorsque leur réalisation n'intéresse pas d'autres parties de l'immeuble affectées à usage privatif.</p>	<p>Le locataire peut, nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, exécuter ou faire exécuter les travaux visés à l'article premier, lorsque leur réalisation n'intéresse pas d'autres parties de l'immeuble affectées à usage privatif.</p>	Alinéa sans modification.	Conforme, sauf :
<p>Lorsque les travaux affectent le gros œuvre de l'immeuble, le propriétaire peut exiger qu'ils soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art dont la désignation est soumise à son agrément.</p>	<p>Toutefois, s'il s'agit de travaux affectant le gros œuvre de l'immeuble autrement que pour permettre le passage de conduits de toute nature, ils doivent être autorisés préalablement par le propriétaire, ou par justice en cas d'opposition injustifiée de celui-ci.</p>	Supprimé.	<p>... affectées à usage privatif ou ne risque pas de compromettre le bon aspect ou la solidité de l'immeuble. Suppression conforme.</p>

Observations. — Le Sénat avait cru devoir instituer une procédure spéciale pour les travaux affectant le gros œuvre afin que, à défaut d'accord exprès du propriétaire, le tribunal puisse s'assurer, dans tous les cas, que les travaux envisagés par le locataire ne sont pas susceptibles de mettre en cause l'esthétique ou la solidité de l'immeuble.

L'Assemblée Nationale a jugé préférable, dans un but de simplification, de prévoir la même procédure pour tous les travaux, qu'ils affectent ou non le gros œuvre de l'immeuble. Votre Commission ne s'oppose pas à cette transformation du texte. Mais il lui apparaît alors nécessaire d'exclure des travaux pouvant être effectués par le locataire sans l'accord du propriétaire ceux qui seraient de nature à compromettre le bon aspect ou la solidité de l'immeuble, et à causer ainsi au propriétaire un préjudice important.

Texte du projet de loi.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 4.	Art. 4.	Art. 4.	Art. 4.
<p>Le locataire ou l'occupant de bonne foi notifie au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention d'exécuter les travaux. Le propriétaire doit, dans le délai de deux mois de la réception de la notification qui lui a été faite, soit faire connaître son intention d'entreprendre les travaux à ses frais dans un délai qui ne peut être supérieur à un an, soit, s'il entend s'y opposer pour un motif sérieux et légitime, saisir, à peine de forclusion, la juridiction de l'ordre judiciaire qui statue.</p>	<p>Le locataire notifie au propriétaire, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention d'exécuter les travaux. Le propriétaire doit, dans le délai de deux mois de la réception de la notification qui lui a été faite, soit faire connaître son intention d'entreprendre les travaux à ses frais dans un délai qui ne peut être supérieur à un an, soit saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente, s'il entend pour un motif sérieux et légitime s'opposer aux travaux ou à leurs modalités d'exécution.</p>	<p>Le locataire...</p> <p>... d'exécuter les travaux, en en précisant la nature et les modalités d'exécution. Le propriétaire...</p> <p>(Le reste de l'alinéa sans changement.)</p>	<p>Le locataire...</p> <p>... d'exécuter les travaux, en lui en communiquant le devis descriptif et estimatif. Le propriétaire...</p> <p>(Le reste de l'alinéa sans changement.)</p>
<p>Si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi ou si le propriétaire n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'était engagé à exécuter, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pour son propre compte, exécuter ou faire exécuter ces travaux.</p>	<p>Si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi ou si le propriétaire n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'était engagé à exécuter, le locataire peut exécuter ou faire exécuter ces travaux à moins qu'ils n'affectent le gros œuvre de l'immeuble sauf pour permettre le passage de conduits de toute nature.</p>	<p>.. le locataire peut exécuter ou faire exécuter ces travaux.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
		<p>Lorsque les travaux affectent le gros œuvre de l'immeuble, le propriétaire peut exiger qu'ils soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art désigné avec son accord ou, à défaut, par le président du tribunal de grande instance statuant en référé.</p>	<p>Le propriétaire peut exiger que les travaux soient effectués sous la direction d'un homme de l'art désigné avec son accord ou, à défaut, par la juridiction compétente. Si sa demande est formulée à l'occasion d'une procédure engagée en application des alinéas qui précèdent, l'homme de l'art est désigné par la décision autorisant les travaux.</p>

Observations. — L'Assemblée Nationale a apporté une précision utile à l'article 4, en imposant au locataire notifiant au propriétaire son intention d'effectuer les travaux, l'obligation d'en indiquer la nature et les modalités d'exécution. D'accord sur le principe de cette adjonction, votre Rapporteur vous propose de lui donner une rédaction plus précise, en obligeant le locataire à communiquer au propriétaire le devis descriptif et estimatif, formule déjà retenue dans le texte sur l'indemnité au preneur sortant.

Il semble en effet nécessaire d'obliger le locataire à fournir au propriétaire des renseignements aussi détaillés que possible pour permettre à ce dernier d'exercer en pleine connaissance de cause son droit de se substituer au locataire pour l'exécution des travaux, et également, dans le cas où il n'a pas usé de ce droit, pour faciliter le règlement qui s'effectuera à la fin du bail.

Votre Commission tient à souligner à cette occasion qu'elle n'entend pas donner à l'expression « devis descriptif et estimatif » le sens d'un engagement d'entrepreneur. Il s'agit, dans son esprit, d'un document pouvant être établi soit par le locataire lui-même, soit par un entrepreneur, soit par un bureau d'études, qui peut être celui d'un organisme spécialisé sans but lucratif : P. A. C. T. ou S. I. C. A. d'habitat rural, dont votre Rapporteur a déjà eu l'occasion, lors de l'examen du présent projet en première lecture, de souligner les mérites et l'efficacité. Il est bien évident, en outre, que l'envoi de ce document, quel qu'en soit l'auteur, n'engage à l'égard du propriétaire que le locataire lui-même, l'entrepreneur ou le bureau d'études auquel le locataire a fait appel n'ayant de liens de droit qu'avec ce dernier.

D'autre part, au dernier alinéa de cet article, l'Assemblée Nationale, bien qu'ayant supprimé toute distinction entre les travaux affectant le gros œuvre de l'immeuble et les autres travaux, n'en a pas moins maintenu la possibilité pour le propriétaire de demander le contrôle d'un homme de l'art uniquement pour les travaux affectant le gros œuvre. Il semble indispensable de corriger cette anomalie, en donnant cette possibilité au propriétaire dans tous les cas. Le propriétaire a, en effet, intérêt à la bonne exécution des travaux, quelle qu'en soit la nature, puisqu'il peut être amené à en rembourser le coût. Cette disposition doit permettre, en outre, d'éviter un contentieux au moment du départ du locataire.

Votre Commission émet, à cette occasion, le souhait que le décret d'application donne une interprétation extensive de la notion

d'« homme de l'art », qui, dans son esprit, couvre non seulement les architectes et métreurs, mais encore toutes autres personnes compétentes, en particulier les personnes morales à caractère désintéressé dont le but est de contribuer à l'amélioration de l'habitat, notamment les P. A. C. T. et les S. I. C. A. d'habitat rural.

Enfin, l'Assemblée Nationale a supprimé, sans que les motifs en apparaissent clairement, une disposition insérée par le Sénat et précisant que lorsque la demande de nomination d'un « homme de l'art » est faite, à l'occasion d'une procédure d'opposition aux travaux, le tribunal statue en même temps sur l'autorisation de ceux-ci et sur la nomination qui lui est demandée. Il semble nécessaire de rétablir cette disposition, de nature à alléger les procédures et leur coût.

Texte du projet de loi.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
	<p>Art. 4 bis (nouveau).</p> <p><i>Lorsque les travaux affectent le gros œuvre de l'immeuble, sauf pour permettre le passage de conduits de toute nature, l'opposition du propriétaire peut résulter soit d'un refus adressé par celui-ci au locataire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit de l'absence de réponse dans les deux mois de la réception de la notification qui lui a été faite conformément à l'article précédent.</i></p> <p><i>En cas d'opposition injustifiée du propriétaire ou si celui-ci n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'était engagé à exécuter, le locataire peut demander en justice l'autorisation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux.</i></p>	<p>Art. 4 bis (nouveau).</p> <p><i>Supprimé.</i></p>	<p>Art. 4 bis.</p> <p><i>Suppression conforme.</i></p>
	<p>Art. 4 ter (nouveau).</p> <p><i>En tout état de cause, le propriétaire peut exiger que les travaux soient effectués sous la direction d'un homme</i></p>	<p>Art. 4 ter (nouveau).</p> <p><i>Supprimé.</i></p>	<p>Art. 4 ter.</p> <p><i>Suppression conforme.</i></p>

Texte du projet de loi.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
	<p>de l'art désigné avec son accord ou, à défaut, par la juridiction compétente.</p> <p>Si sa demande est formulée à l'occasion d'une procédure judiciaire visée aux articles 4 et 4 bis, l'homme de l'art est désigné par la décision autorisant les travaux.</p>		

Observations. — La suppression des articles 4 bis et 4 ter est la conséquence des modifications précédemment examinées aux articles 3 et 4.

Texte du projet de loi.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p>Art. 5.</p> <p>Nonobstant toute clause contraire, le propriétaire est tenu de rembourser au locataire ou occupant quittant les lieux le coût des travaux dont il a assumé la charge, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution.</p> <p>Toutefois, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements faits sont ou demeurent aptes à leur destination. Les installations qui ont un caractère somptuaire ou qui n'ont pas été faites au juste prix ne donnent lieu à remboursement que comme s'il s'agissait d'installations normales et réalisées au juste prix.</p>	<p>Art. 5.</p> <p>Nonobstant toute clause contraire, le propriétaire est tenu de rembourser au locataire quittant les lieux le coût des travaux dont il a assumé la charge, évalué à la date de sa sortie, et réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution.</p> <p>Sans modification.</p> <p>La part des travaux restée à la charge du propriétaire et celle dont le financement a été assuré par une subvention ne donnent pas lieu à indemnité.</p> <p>Pour le paiement de l'indemnité, le juge peut accorder au propriétaire des délais excédant une année.</p>	<p>Art. 5.</p> <p>Nonobstant...</p> <p>... quittant les lieux le coût des travaux dont il a assumé la charge, réduit de 6 %...</p> <p>Sans modification.</p> <p>Supprimé.</p> <p>Sans modification.</p>	<p>Art. 5.</p> <p>Nonobstant...</p> <p>... quittant les lieux le coût des travaux dont il a assumé la charge, évalué à la date de sa sortie, et réduit de 6 %...</p> <p>(Le reste de l'alinéa sans changement.)</p> <p>Toutefois, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements faits conservent une valeur effective d'utilisation. Les installations qui...</p> <p>(Le reste de l'alinéa sans changement.)</p> <p>La part des travaux dont le financement a été assuré par une subvention ne donne pas lieu à indemnité.</p> <p>Sans modification.</p>

Observations. — A cet article, relatif au mode de calcul de l'indemnité due au locataire ayant effectué des améliorations, le Sénat avait précisé, conformément au droit commun tel qu'il résulte notamment de l'article 555 du Code civil, que l'évaluation du coût des travaux devait être faite à la date du départ du locataire.

Estimant que cette évaluation risquait de créer des difficultés, l'Assemblée Nationale a jugé plus simple de se référer au prix effectivement payé par le locataire. Il est bien certain qu'en se référant au coût réel des travaux, le texte voté par l'Assemblée Nationale permet d'éviter des procédures et des expertises. Il n'en reste pas moins que le texte adopté par le Sénat aboutit à un résultat plus conforme à l'équité, ainsi que l'a, du reste, reconnu le rapporteur de la Commission de législation de l'Assemblée Nationale, M. Delachenal.

D'autre part, il n'est pas certain que les parties seront toujours contraintes à une expertise. Il leur suffira, en effet, de se référer à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction entre la date d'exécution des travaux et celle de leur remboursement pour déterminer, au moins approximativement, la proportion dans laquelle a varié le coût réel des travaux.

De plus, il semble nécessaire de rappeler qu'en matière de baux ruraux, l'Assemblée Nationale et le Sénat ont déjà retenu le principe d'une évaluation du coût des travaux à la date de l'expiration du bail. Il serait fâcheux que, à quelques semaines d'intervalle, le Parlement se déjugeât en apportant à des problèmes semblables des solutions diamétralement opposées.

C'est également dans un but de coordination avec la proposition de la loi sur les indemnités accordées aux preneurs de baux ruraux que votre Commission vous propose de substituer aux mots : « sont ou demeurent aptes à leur destination », les mots : « conservent une valeur effective d'utilisation ». Cette formule paraît en outre, plus exacte, dans la mesure où certaines installations restées aptes à leur destination sont, en fait, périmées, ou même totalement inutilisables du fait de changements de normes intervenus depuis que les travaux ont été effectués.

Enfin, l'Assemblée Nationale a supprimé — comme allant de soi — une disposition ajoutée par le Sénat et stipulant que la part des travaux restée à la charge du bailleur et celle ayant fait l'objet d'une subvention, ne donnent pas lieu à indemnité.

Votre Commission croit là encore devoir rappeler qu'en matière de baux ruraux l'Assemblée Nationale a jugé nécessaire d'exclure expressément du champ de l'indemnité la part des travaux ayant fait l'objet d'une subvention. Aussi, afin d'éviter toute équivoque, votre Commission vous propose-t-elle de rétablir l'alinéa supprimé, du moins dans ses dispositions relatives aux subventions.

Texte du projet de loi.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 6.	Art. 6.	Art. 6.	Art. 6.
I. — Les quatre premiers alinéas de l'article 72 de la loi n° 48-1360 du 1 ^{er} septembre 1948 sont abrogés.	I. — Les quatre premiers alinéas de l'article 72 de la loi n° 48-1360 du 1 ^{er} septembre 1948 sont abrogés. <i>Toutefois, leurs dispositions demeurent en vigueur pour le calcul de l'indemnité à laquelle pourraient prétendre les locataires ou occupants ayant effectué antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi des travaux visés audit article.</i>	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
II. — L'article 73 de la loi susvisée est ainsi modifié : « Dans le cas où le locataire ou l'occupant est autorisé, soit amiablement, soit par justice, à effectuer les travaux d'entretien ou de réparation au lieu et place du propriétaire. » (Le reste sans changement.)	Sans modification.	Sans modification.	Sans modification.
II bis. — L'article 14 de la loi n° 48-1360 du 1 ^{er} septembre 1948 est ainsi complété :	« Le propriétaire ne peut se prévaloir des dispositions du présent article pour l'exécution des travaux spécifiés par le décret pris pour l'application de l'article premier de la loi n° du relative à l'amélioration de l'habitat. »	II bis. — Dans le premier alinéa de l'article 14 de la loi n° 48-1360 du 1 ^{er} septembre 1948, après les mots :	Reprise du texte adopté en 1 ^{re} lecture par le Sénat.
II ter. — Il est inséré dans la loi n° 48-1360 du 1 ^{er} septembre 1948 un article 14 bis ainsi rédigé :		« ... ne peuvent... », sont insérés les mots : « ... si ce n'est dans les formes et conditions prévues à l'article 2 de la loi n° du relative à l'amélioration de l'habitat. »	Sans modification.
		Sans modification.	Sans modification.

Texte du projet de loi.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p>III. — La présente loi n'est pas applicable :</p> <p>— aux travaux exécutés dans le cadre des baux régis par les dispositions du livre VI du Code rural ;</p> <p>— aux travaux exécutés dans les secteurs sauvegardés et à l'intérieur des périmètres de restauration immobilière prévus par les dispositions de la loi n° 62-903 du 4 août 1962 et du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 ;</p> <p>— aux locaux d'habitation dont le titre d'occupation est l'accessoire du contrat de travail ou est lié à l'exercice d'une fonction publique ou privée ;</p> <p>— aux hôtels et aux pensions de famille.</p>	<p>Art. 14 bis. — <i>Les dispositions de la loi n° du relative à l'amélioration de l'habitat sont applicables aux occupants de bonne foi dans les mêmes conditions qu'aux locataires.</i> »</p> <p>III. — <i>La présente loi est applicable aux travaux exécutés dans le cadre des baux régis par les dispositions du livre VI du Code rural, sous réserve des conditions particulières prévues audit livre.</i></p> <p><i>Elle n'est pas applicable aux hôtels et pensions de famille ni aux locaux dont le titre d'occupation est l'accessoire d'un contrat de travail ou est lié à l'exercice d'une fonction publique ou privée.</i></p>	Sans modification.	Sans modification.

Observations. — L'Assemblée Nationale a retenu, conformément au vœu du Sénat, l'applicabilité du texte aux baux ruraux, et approuvé par là même le travail de coordination effectué entre le projet sur l'amélioration de l'habitat et la proposition de loi sur l'indemnité au preneur sortant.

Elle n'a adopté à cet article que deux amendements.

L'un tend à appliquer aux améliorations antérieurement effectuées par le locataire, conformément à l'article 72 de la loi du 1^{er} septembre 1948, le nouveau régime d'indemnisation prévu à l'article 5.

Cette application rétroactive de la loi nouvelle n'entraînait pas de conséquences pratiques dans le texte voté par l'Assemblée Nationale, le coût des travaux effectués par le locataire étant, dans l'article 72 de la loi du 1^{er} septembre 1948 comme dans l'article 5

du projet de loi, évalué à la date d'exécution de ces travaux. En revanche, dans la mesure où, ainsi qu'il est proposé ci-dessus, le Sénat en revient pour l'article 5 à une évaluation à la date de sortie du locataire, la rédaction adoptée par l'Assemblée Nationale remet en cause des situations acquises ; il semble donc préférable de reprendre le texte adopté en première lecture par le Sénat, qui tend à indemniser le locataire conformément aux règles en vigueur lorsqu'il a exécuté les travaux.

L'autre amendement adopté par l'Assemblée Nationale vise à étendre aux travaux effectués en application de l'article 14 de la loi du 1^{er} septembre 1948 la procédure d'opposition du locataire prévue à l'article 2 ci-dessus. L'article 14 de la loi du 1^{er} septembre 1948 ayant essentiellement pour objet de permettre au propriétaire d'effectuer des opérations de rénovation d'ensemble d'un immeuble, il semble à la fois inutile et inopportun de prévoir la possibilité pour un locataire de s'opposer à ces travaux dans les conditions prévues à l'article 2 du projet. Il paraît bien préférable, au contraire, ainsi que l'avait fait le Sénat en première lecture, de distinguer nettement l'amélioration de l'habitat des opérations de rénovation en précisant que l'article 14 de la loi du 1^{er} septembre 1948 n'est pas applicable aux travaux visés par le décret d'application prévu à l'article 1^{er} du présent projet.

Cette solution présente, en outre, l'avantage d'éviter une difficulté de procédure. Les contestations relatives à l'application de la loi du 1^{er} septembre 1948 sont, en effet, instruites et jugées selon une procédure particulière prévue aux articles 46 et suivants de ladite loi, et, d'autre part, une autre procédure particulière sera prévue par décret aux termes de l'article 8 ci-dessous, pour les contestations relatives à l'application du présent texte. Il ne semble pas possible d'appliquer ces deux procédures simultanément.

Article 7. — Conforme.

Texte du projet de loi.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Art. 8.	Art. 8.	Art. 8.	Art. 8.
Un décret en Conseil d'Etat fixera les modalités d'application de la présente loi. Il précisera, en particulier, les conditions dans lesquelles seront détermi-	<i>La présente loi entrera en vigueur à la date de la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article premier, qui en fixera les modalités d'application</i>	Conforme, sauf...	Alinéa conforme.

Texte du projet de loi.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
nés les immeubles qui, en raison de leur état de vétusté et de leur situation seront exclus de son champ d'application.	et précisera, en particulier, les conditions dans lesquelles seront déterminés les immeubles qui, en raison de leur état de vétusté et de leur situation seront exclus de son champ d'application.	... seront exclus de son champ d'application. Ce décret fixera en outre des règles de compétence et de procédure communes à l'ensemble des contestations relatives à l'application de la loi.	Alinéa conforme sauf..
	<p><i>Dans le délai d'un an à compter de la publication de la présente loi, il sera procédé par décret à la réforme des dispositions réglementaires relatives aux subventions et aux prêts accordés en vue de l'amélioration de l'habitat, et notamment à la réorganisation du Fonds national pour l'amélioration de l'habitat, et à la réforme de l'allocation-logement.</i></p>	<p>... pour l'amélioration de l'habitat. Il sera procédé dans le même délai à la réforme de l'allocation-logement, afin notamment d'harmoniser les conditions minima de salubrité exigées pour l'octroi de l'allocation-logement avec les normes qui sont prévues par l'article premier de la présente loi.</p>	<p>... présente loi. Il sera également, dans le même délai, procédé à la réforme de l'allocation de loyer.</p>

Observations. — L'Assemblée Nationale a apporté à cet article deux adjonctions d'inégale importance. L'une tend à préciser que le décret d'application devra déterminer les règles de compétence et de procédure communes à l'ensemble des contestations soulevées par l'application de la loi. Cette matière étant du domaine réglementaire par application des articles 34 et 37 de la Constitution, votre Commission n'est pas convaincue de l'utilité de l'amendement adopté par l'Assemblée Nationale. Toutefois, dans un souci de conciliation, elle vous propose de l'accepter.

Beaucoup plus intéressant est le second amendement adopté par l'Assemblée Nationale et précisant que la réforme de l'allocation-logement, déjà prévue par le Sénat, doit tendre à l'octroi de cette allocation à tous les locataires remplissant par ailleurs les conditions exigées et dont le logement sera conforme aux normes de salubrité fixées à l'article premier ci-dessus. Votre rapporteur se félicite de l'adoption de cette disposition, qu'il vous demande d'adopter à votre tour, et il se joint à M. Delachenal, rapporteur à l'Assemblée Nationale, pour souhaiter que soit rapidement mise en œuvre par le Gouvernement cette mesure de stricte équité.

Votre Commission croit, d'autre part, nécessaire d'insister sur le fait que la réforme devrait comporter non seulement une harmonisation des normes, mais aussi un assouplissement des conditions de densité, une révision des barèmes et, enfin, la détermination d'un nouveau mode de financement, les moyens actuels risquant vite de devenir insuffisants.

L'objectif reste, en effet, d'arriver à ce qu'aucun locataire, si modestes que soient ses ressources, ne se trouve contraint, par crainte de ne pouvoir faire face à un loyer accru, d'essayer de faire obstacle à la réalisation de travaux par le propriétaire.

Aussi votre Commission estime-t-elle indispensable de réformer, en même temps que l'allocation logement, l'allocation de loyer dont, conformément aux articles 161 et 184 du Code de la famille et de l'aide sociale, peuvent bénéficier notamment les personnes âgées.

*

* *

En conclusion, votre Commission vous propose, sous réserve des amendements ci-dessous, d'adopter le texte du projet de loi voté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Art. 2.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Les travaux prévus à l'article premier peuvent, nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, être exécutés par le propriétaire dans les mêmes conditions que les réparations urgentes visées à l'article 1724 du Code civil.

Toutefois, lorsque les travaux n'affectent que les locaux occupés par un locataire, le propriétaire doit lui notifier, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention d'exécuter les travaux. Si le locataire entend s'opposer aux travaux ou à leurs modalités d'exécution pour un motif sérieux et légitime, il doit saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la notification qui lui a été faite.

En aucun cas, le locataire ne peut interdire l'accès des locaux loués ni s'opposer au passage dans ceux-ci de conduits de toute nature.

Art. 3.

Amendement : Compléter *in fine* cet article par le membre de phrase suivant :

...ou ne risque pas de compromettre le bon aspect ou la solidité de l'immeuble.

Art. 4.

Amendement : A la fin de la première phrase du premier alinéa de cet article, remplacer les mots :

...en en précisant la nature et les modalités d'exécution,

par les mots :

...en lui en communiquant le devis descriptif et estimatif.

Amendement : Rédiger comme suit le dernier alinéa de cet article :

Le propriétaire peut exiger que les travaux soient effectués sous la direction d'un homme de l'art désigné avec son accord ou, à défaut, par la juridiction compétente. Si sa demande est formulée à l'occasion d'une procédure engagée en application des alinéas qui précèdent, l'homme de l'art est désigné par la décision autorisant les travaux.

Art. 5.

Amendement : Dans le premier alinéa de cet article, après les mots :

...dont il a assumé la charge...

insérer les mots :

...évalué à la date de sa sortie, et...

Amendement : Dans le deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots :

...sont ou demeurent aptes à leur destination,

par les mots :

...conservent une valeur effective d'utilisation.

Amendement : Après le deuxième alinéa de cet article, rétablir le troisième alinéa dans la rédaction suivante :

La part des travaux dont le financement a été assuré par une subvention ne donne pas lieu à indemnité.

Art. 6.

Amendement : Rédiger comme suit le deuxième alinéa du I de cet article :

Toutefois, leurs dispositions demeurent en vigueur pour le calcul de l'indemnité à laquelle pourraient prétendre les locataires ou occupants ayant effectué antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi des travaux visés audit article.

Amendement : Rédiger comme suit le II *bis* de cet article :

II *bis*. — L'article 14 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« Le propriétaire ne peut se prévaloir des dispositions du présent article pour l'exécution des travaux spécifiés par le décret pris pour l'application de l'article premier de la n° du relative à l'amélioration de l'habitat. »

Art. 8.

Amendement : Compléter *in fine* le dernier alinéa de cet article par la phrase suivante :

Il sera également, dans le même délai, procédé à la réforme de l'allocation de loyer.

PROJET DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture [1].)

Article premier.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Les dispositions de la présente loi règlent les rapports entre les propriétaires, d'une part, les locataires, d'autre part, pour l'exécution des travaux destinés à adapter, totalement ou partiellement, les locaux d'habitation à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort qui seront fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. 2.

Le locataire ne peut s'opposer à l'exécution des travaux que le propriétaire se propose d'entreprendre aux fins définies à l'article 1^{er} à moins que les travaux n'affectent que les locaux occupés par lui. Dans ce dernier cas, le propriétaire notifie, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention d'exécuter lesdits travaux. Le locataire doit, dans le délai de deux mois de la réception de la notification qui lui a été faite, saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente, qui statue sur le motif sérieux et légitime de son opposition.

Selon la nature des travaux à exécuter et sous réserve d'un préavis de trois mois, les occupants sont tenus soit d'évacuer la partie des locaux intéressés par lesdits travaux, soit de permettre l'accès de leur logement et d'accepter notamment le passage de canalisations ne faisant que le traverser.

Si les travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie du local dont les intéressés auront été privés.

Art. 3.

Le locataire peut, nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, exécuter ou faire exécuter les travaux visés à l'article premier, lorsque leur réalisation n'intéresse pas d'autres parties de l'immeuble affectées à usage privatif.

(1) Les articles pour lesquels l'Assemblée Nationale et le Sénat ont adopté un texte identique figurent en petits caractères dans le dispositif. Ils ne sont rappelés que pour mémoire et ne peuvent plus être remis en cause (art. 42 du règlement).

Art. 4.

Le locataire notifie au propriétaire, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention d'exécuter les travaux en précisant la nature et les modalités d'exécution. Le propriétaire doit, dans le délai de deux mois de la réception de la notification qui lui a été faite, soit faire connaître son intention d'entreprendre les travaux à ses frais dans un délai qui ne peut être supérieur à un an, soit saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente, s'il entend pour un motif sérieux et légitime s'opposer aux travaux ou à leurs modalités d'exécution.

Si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi ou si le propriétaire n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'était engagé à exécuter, le locataire peut exécuter ou faire exécuter ces travaux.

Lorsque les travaux affectent le gros œuvre de l'immeuble, le propriétaire peut exiger qu'ils soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art désigné avec son accord ou, à défaut, par le président du tribunal de grande instance statuant en référé.

Art. 4 bis et 4 ter.

(Supprimés par l'Assemblée Nationale.)

Art. 5.

Nonobstant toute clause contraire, le propriétaire est tenu de rembourser au locataire quittant les lieux le coût des travaux dont il a assumé la charge, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution.

Toutefois, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements faits sont ou demeurent aptes à leur destination. Les installations qui ont un caractère somptuaire ou qui n'ont pas été faites au juste prix ne donnent lieu à remboursement que comme s'il s'agissait d'installations normales et réalisées au juste prix.

Pour le paiement de l'indemnité, le juge peut accorder au propriétaire des délais excédant une année.

Art. 6.

I. — Les quatre premiers alinéas de l'article 72 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 sont abrogés.

Les travaux ayant été effectués en application des quatre premiers alinéas de l'article 72 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 donneront lieu à remboursement dans les conditions prévues par l'article 5 de la présente loi.

II. — L'article 73 de la loi susvisée est ainsi modifié :

« Dans le cas où le locataire ou l'occupant est autorisé, soit amiablement, soit par justice, à effectuer les travaux d'entretien ou de réparation au lieu et place du propriétaire,... » (*Le reste sans changement.*)

II bis. — Dans le premier alinéa de l'article 14 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, après les mots :

« ... ne peuvent... »,

sont insérés les mots :

« ... si ce n'est dans les formes et conditions prévues à l'article 2 de la loi n° du relative à l'amélioration de l'habitat... ».

II ter. — Il est inséré dans la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 un article 14 bis ainsi rédigé :

« Art. 14 bis. — Les dispositions de la loi n° du relative à l'amélioration de l'habitat sont applicables aux occupants de bonne foi dans les mêmes conditions qu'aux locataires. »

III. — La présente loi est applicable aux travaux exécutés dans le cadre des baux régis par les dispositions du Livre VI du Code rural, sous réserve des conditions particulières prévues audit Livre.

Elle n'est pas applicable aux hôtels et pensions de famille, ni aux locaux dont le titre d'occupation est l'accessoire d'un contrat de travail ou est lié à l'exercice d'une fonction publique ou privée.

Art. 7.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Les dispositions de la présente loi pourront être rendues applicables dans les Départements d'Outre-Mer avec les adaptations nécessaires.

Art. 8.

La présente loi entrera en vigueur à la date de la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article premier, qui en fixera les modalités d'application et précisera, en particulier, les conditions dans lesquelles seront déterminés les immeubles qui, en raison de leur état de vétusté ou de leur situation, seront exclus de son champ d'application. Ce décret fixera en outre des règles de compétence et de procédure communes à l'ensemble des contestations relatives à l'application de la présente loi.

Dans le délai d'un an à compter de la publication de la présente loi, il sera procédé par décret à la réforme des dispositions réglementaires relatives aux subventions et aux prêts accordés en vue de l'amélioration de l'habitat, et notamment à la réorganisation du Fonds national pour l'amélioration de l'habitat. Il sera procédé dans le même délai à la réforme de l'allocation logement, afin notamment d'harmoniser les conditions minima de salubrité exigées pour l'octroi de l'allocation logement avec les normes qui sont prévues par l'article premier de la présente loi.