

# SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1975-1976

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 4 décembre 1975.

## 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 la protection des occupants de locaux à usage d'habitation,*

Par M. André MIGNOT,

Sénateur.

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président ; Marcel Champeix, Baudouin de Hauteclocque, Jean Sauvage, Jean Auburtin, vice-présidents ; Jacques Pelletier, Louis Virapoulé, Jacques Eberhard, secrétaires ; Jean Bac, René Ballayer, Roger Boileau, Pierre Bouneau, Philippe de Bourgoing, Raymond Brosseau, Pierre Carous, Félix Ciccolini, Charles de Cuttoli, Etienne Dailly, Yves Estève, Henri Fréville, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Jean-Marie Girault, Paul Guillard, Léopold Heder, Pierre Jourdan, Pierre Marilhac, James Marson, André Mignot, Jean Nayrou, Marcel Nuninger, Guy Petit, Hubert Peyou, Maurice Pic, Paul Pillet, Pierre Schiélé, Edgar Tailhades, Jacques Thyraud,

Voir les numéros :

Sénat : 1<sup>re</sup> lecture : 157 (1973-1974), 202 et in-8° 84 (1974-1975).  
2<sup>e</sup> lecture : 78 (1975-1976).

Assemblée Nationale (5<sup>e</sup> législ.) : 1512, 1965 et in-8° 366.

---

Logement. — Baux de locaux d'habitation - Hygiène - Expropriation - Expulsion.

Mesdames, Messieurs,

Le projet de loi n° 157 relatif à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, qui avait été soumis en première lecture à notre Assemblée et voté à la session de printemps de la présente année, vient d'être examiné par l'Assemblée Nationale qui y a joint diverses propositions de loi relatives au même sujet.

Le Sénat avait modifié déjà d'une façon conséquente le projet de loi et l'Assemblée Nationale vient aussi de modifier le texte que vous aviez voté en première lecture.

Les solutions que votre commission vous propose tendent soit à reprendre certaines dispositions qui avaient été adoptées par le Sénat, soit à améliorer le fond ou la forme de certaines modifications apportées par l'Assemblée Nationale.

C'est au fur et à mesure de l'examen des articles que vous allez pouvoir juger des propositions qui vous sont faites par votre commission.

## TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
Loi n° 48-1360 du 1 <sup>er</sup> septembre 1948.			
CHAPITRE PREMIER			
DU MAINTIEN DANS LES LIEUX			
Art. 4.	Article premier.	Article premier.	Article premier.
Les occupants de bonne foi des locaux définis à l'article premier bénéficient, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux loués, aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions de la présente loi, quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux. Sont réputés de bonne foi les locataires, cessionnaires de baux, à l'expiration de leur contrat, ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière d'un bail antérieur, d'un échange opéré dans les conditions légales, exécutent leurs obligations.	Entre le deuxième et le troisième alinéa de l'article 4 modifié de la loi n° 48-1360 du 1 <sup>er</sup> septembre 1948, il est inséré les dispositions suivantes :	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
	« Le congé délivré à l'une des personnes ci-dessus visées et de nature à entraîner l'application des dispositions qui précèdent, doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des deux alinéas précédents et préciser qu'il ne comporte pas en lui-même obligation d'avoir à quitter effectivement les lieux. »	« L'acte par lequel le bailleur notifie au locataire qu'il met fin au contrat de louage, et qui entraîne l'application des dispositions précédentes, doit être rédigé, à peine de nullité, conformément à un modèle fixé par décret. »	« Le congé délivré à l'une des personnes ci-dessus visées, et de nature à entraîner l'application des dispositions qui précèdent, doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des deux alinéas précédents et préciser qu'il ne comporte pas en lui-même obligation d'avoir à quitter effectivement les lieux. »

**Texte en vigueur.**

**Texte adopté par le Sénat  
en première lecture.**

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions  
de la commission.**

Le fait pour le locataire ou l'occupant d'un local à usage professionnel d'exercer son activité, soit en collaboration avec d'autres personnes exerçant une profession libérale dans les conditions prévues par les règles régissant leurs professions, soit au sein d'une société constituée conformément à la loi n° 66-879 du 29 novembre 1966 ne peut être considéré en lui-même comme une infraction aux clauses du bail.

En cas de location partielle ou de sous-location partielle, le droit au maintien dans les lieux n'est opposable ni au propriétaire, ni au locataire ou occupant principal, lorsque les locaux occupés forment, avec l'ensemble des lieux, un tout indivisible, ou lorsqu'il s'agit de pièces constituant l'accessoire du local habité par le propriétaire, le locataire ou l'occupant principal.

*Observations.* — Votre commission vous propose de reprendre purement et simplement le texte adopté par le Sénat. En effet, le souci partagé par le Gouvernement et les deux Assemblées était que l'occupant des locaux recevant congé alors qu'il a droit au maintien dans les lieux ne soit pas trompé sur les conséquences exactes de ce congé. Or, en prévoyant à peine de nullité la reproduction des deux premiers alinéas de l'article 4 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 et en précisant que ce congé devra mentionner qu'il ne comporte pas obligation d'avoir à quitter effectivement les lieux, les dispositions initialement votées par le Sénat éclairent d'une façon complète celui qui reçoit le congé. Cette solution apparaît de beaucoup préférable à la complication qu'entraînerait l'obligation de se conformer à un modèle fixé par décret, d'autant que l'attente de la parution d'un décret retarderait l'application de la loi.

Texte en vigueur.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948.</p>	<p>Article premier <i>bis</i> (nouveau).</p>	<p>Article premier <i>bis</i>.</p>	<p>Article premier <i>bis</i>.</p>
<p>Art 11.</p> <p>Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui aura obtenu du Ministre de l'Équipement et du Logement ou de son délégué l'autorisation de démolir un immeuble pour construire un autre immeuble d'une surface habitable supérieure et contenant plus de logements que l'immeuble détruit.</p>	<p>Il est inséré dans la loi précitée du 1<sup>er</sup> septembre 1948 un article 12 <i>bis</i> ainsi rédigé :</p>	<p>Il est inséré dans la loi précitée du 1<sup>er</sup> septembre 1948 un article 13 <i>bis</i> ainsi rédigé :</p>	<p>Il est inséré dans la loi précitée du 1<sup>er</sup> septembre 1948 un article 13 <i>bis</i> ainsi rédigé :</p>
<p>Le propriétaire devra donner un préavis de six mois à chacun des occupant pour vider les lieux.</p>			
<p>Il devra, en outre, commencer les travaux de reconstruction dans les trois mois du départ du dernier occupant.</p>			
<p>Les locaux ainsi rendus disponibles ne pourront en aucun cas être réoccupés avant le début des travaux.</p>			
<p>Art. 12.</p>			
<p>Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui, avec l'autorisation préalable du Ministre de l'Équipement et du Logement ou de son délégué, effectue des travaux tels que surélévation ou addition de construction ayant pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble, et qui rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille.</p>			

Texte en vigueur.

Il en est de même lorsque le propriétaire effectue des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu à l'article 3 de la loi n° 62-903 du 4 août 1962 et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audit article.

Le propriétaire doit donner à chaque occupant un préavis de six mois pour quitter les lieux loués. Les travaux doivent être commencés dans les trois mois du départ du dernier occupant.

Texte adopté par le Sénat en première lecture.

Art. 12 bis. — Le local mis à la disposition des personnes évincées en application des articles 11 et 12 doit remplir les conditions d'hygiène normales ou au moins équivalentes à celles du local objet de la reprise et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités. Il doit, en outre, être situé :

— dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes desdits arrondissements si le local, objet de la reprise, est situé dans une commune divisée en arrondissements ;

— dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;

— sur le territoire de la commune ou des communes limitrophes dans les autres

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Art. 13 bis. — Le local mis à la disposition des personnes évincées, en application des articles 11 et 12, doit être *en bon état d'habitation*, remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre à leurs besoins...

... être situé :

— dans le même...  
... ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ;

Alinéa supprimé.

— dans les autres cas, sur le territoire de la même commune ou d'une com-

Propositions de la commission.

Art. 13 bis. — Le local mis à la disposition des personnes évincées en application des articles 11 et 12 doit être en bon état d'habitation, remplir des conditions d'hygiène normales, et correspondre, *eu égard, notamment, à son emplacement*, à leurs besoins personnels, familiaux, et, le cas échéant, professionnels, ainsi qu'à leurs possibilités.

(Le reste de l'article supprimé.)

Texte en vigueur.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
—	cas, sous réserve que, dans le cas où une des communes limitrophes est divisée en arrondissements, le local mis à la disposition des personnes évincées ne peut, dans cette commune, être situé que dans le ou les arrondissements limitrophes de la commune où est situé le local objet de la reprise.	mune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 kilomètres.	—

*Observations.* — L'actuel article 13 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, relatif aux conditions de relogement du locataire ou de l'occupant évincé en application des articles 11 et 12 de ladite loi (c'est-à-dire lorsque le propriétaire veut démolir ou effectuer des travaux de surélévation ou d'addition de construction, rendant inhabitables les locaux pour lesquels il est donné congé) fait référence au premier alinéa de l'article 18 concernant un droit de reprise.

Mais il est incontestablement préférable de fixer ces conditions dans un texte spécial. C'est ce qu'avait fait le Sénat dans un article 12 *bis* de ladite loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, dont l'Assemblée Nationale a fait un article 13 *bis*, en précisant, d'autre part, que le local mis à la disposition des personnes évincées doit être en bon état d'habitation. Votre commission vous propose d'accepter cet amendement.

Elle est, en revanche, en désaccord avec l'Assemblée Nationale sur la fin de l'article.

En effet, déjà en première lecture, votre commission avait souligné qu'il y a une jurisprudence bien établie sur le fait que le local doit correspondre aux besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels et aux possibilités de l'intéressé. Ajouter un critère géographique ne va pas dans un sens favorable au locataire. Bien au contraire, car la jurisprudence tient compte déjà, dans le cadre des besoins personnels ou familiaux, de la situation géographique des locaux proposés. Le Sénat avait tout de même tenu en première lecture à retenir des critères géographiques mais l'Assemblée Nationale a, de son côté, modifié ces critères en précisant notamment que le local offert, situé dans la

même commune ou dans une commune limitrophe ne doit pas être éloigné de plus de 5 kilomètres. Or, dans de tels cas, les besoins personnels et familiaux peuvent ne pas être respectés. Telle, par exemple, la famille dont les enfants fréquentent l'école de la commune, et qui se trouve déplacée dans une commune où il n'y a pas d'école ; telle aussi la personne âgée qui risque d'être transplantée dans une commune où elle se trouve isolée alors qu'elle avait des relations dans la commune où elle résidait ; ou encore le cas d'une commune dépourvue de moyens de transport.

Aussi, ces critères, s'ils étaient retenus, risqueraient d'entraîner des conséquences défavorables pour les locataires, ainsi que de graves difficultés d'interprétation, et c'est pourquoi votre commission vous propose la suppression de la fin de cet article.

Cependant, bien que la notion de critère géographique entre déjà dans le cadre de la jurisprudence actuelle, pour mieux le souligner votre commission vous propose, dans le premier alinéa, un amendement tendant à expliciter les besoins personnels ou familiaux en visant notamment l'emplacement du local mis à la disposition.

Texte en vigueur.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948.</p>	<p>Article premier <i>ter</i> (nouveau).</p>	<p>Article premier <i>ter</i>.</p>	<p>Article premier <i>ter</i>.</p>
<p>Les personnes évincées en application des articles 11 et 12 bénéficient, si elles ne sont pas relogées dans un local remplissant les conditions prévues au premier alinéa de l'article 18, du droit à réintégration dans un des locaux situés dans les immeubles ayant fait l'objet des travaux visés auxdits articles et peuvent s'y maintenir dans les conditions prévues par la présente loi.</p>	<p>« Au premier alinéa de l'article 13 de la loi précitée du 1<sup>er</sup> septembre 1948, remplacer les mots : « ... au premier alinéa de l'article 18... », par les mots : « ... à l'article 12 bis ci-dessus... ».</p>	<p>Au premier alinéa de l'article 13 de la loi précitée du 1<sup>er</sup> septembre 1948, les mots : « au premier alinéa de l'article 18 », sont remplacés par les mots : « à l'article 13 bis ci-dessus ».</p>	<p>Sans modification.</p>
<p>Dès l'achèvement des travaux, le propriétaire devra, par lettre recommandée avec accusé de réception,</p>			



Texte en vigueur.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>ou par acte extrajudiciaire, les mettre en demeure de lui faire connaître, dans le délai d'un mois et dans la même forme, s'ils entendent user de ce droit. La notification devra mentionner, à peine de nullité, la forme et le délai de la réponse.</p>			

*Observations.* — Il s'agit, dans le texte de l'Assemblée Nationale, d'un simple amendement de coordination qu'il y a lieu d'adopter.

Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Article premier <i>quater</i> (nouveau).</p> <p>Il est inséré dans la loi précitée du 1<sup>er</sup> septembre 1948 un article 13 <i>bis</i> ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 13 bis. — Le congé délivré en application des articles 11 et 12 ci-dessus doit, à peine de nullité, indiquer les motifs pour lesquels il est donné et reproduire les dispositions des articles 12 <i>bis</i> et 13 ci-dessus. »</p>	<p>Article premier <i>quater</i>.</p> <p>Il est inséré... .. un article 13 <i>ter</i> ainsi rédigé :</p> <p>... des articles 13 et 13 <i>bis</i> ci-dessus. »</p>	<p>Article premier <i>quater</i>.</p> <p>Sans modification.</p>

*Observations.* — Il s'agit là encore de plusieurs amendements de coordination dans le texte de l'Assemblée Nationale qu'il y a lieu d'adopter.

Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Art. 2.</p> <p>Il est inséré dans la loi précitée du 1<sup>er</sup> septembre 1948 un article 13 <i>ter</i> ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 13 <i>ter</i>. — Toute convention entre le bailleur et le locataire ou l'occupant pour la mise en œuvre des dispositions des articles 11 à 13 ci-dessus ne peut être signée, à peine</p>	<p>Art. 2.</p> <p>Il est inséré dans la loi précitée du 1<sup>er</sup> septembre 1948 un article 13 <i>quater</i> ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 13 <i>quater</i>. — Toute convention entre le bailleur et le locataire ou l'occupant pour la mise en œuvre des dispositions des articles 11 à 13 <i>bis</i> ci-dessus ne peut être signée,</p>	<p>Art. 2.</p> <p>Sans modification.</p>

**Texte adopté par le Sénat  
en première lecture.**

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions de la commission.**

de nullité, qu'au terme d'un délai de trente jours après sa réception en projet.

« Le projet de convention est adressé au locataire ou à l'occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« Ce projet ainsi que la convention ultérieurement signée reproduisent l'un et l'autre en caractères très apparents, à peine de nullité de la convention, les dispositions du présent article. »

à peine de nullité, qu'à l'expiration d'un délai de trente jours suivant la réception de la demande.

Alinéa sans modification.

A peine de nullité de la convention, ce projet ainsi que la convention ultérieurement signée doivent reproduire l'un et l'autre en caractères très apparents les dispositions du présent article. L'avis de réception mentionné au deuxième alinéa doit, également à peine de nullité de la convention, lui être annexé. »

*Observations.* — L'Assemblée Nationale, dans un article 13 *quater*, reprend l'article 13 *ter* que le Sénat avait adopté en y apportant quelques précisions.

Votre commission vous propose d'accepter le texte de l'Assemblée Nationale.

Art. 3.

..... Conforme .....

Art. 4 et 5.

..... Suppression conforme .....

**Texte en vigueur**

**Texte adopté par le Sénat  
en première lecture.**

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions  
de la commission.**

Loi n° 48-1360 ....  
du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Art. 14.

Art. 6.

Art. 6.

Art. 6.

L'article 14 modifié de la loi précitée du 1<sup>er</sup> septembre 1948 est ainsi complété :

I. — Les deux premiers alinéas de l'article 14 modifié de la loi précitée du 1<sup>er</sup> septembre 1948 sont ainsi modifiés :

I. — *Supprimé.*

Nonobstant les dispositions de l'article 1723 du

« Nonobstant les dispositions de l'article 1723 du

**Texte en vigueur.**

Code civil, les locataires ou occupants d'un immeuble ne peuvent mettre obstacle aux travaux que le propriétaire se propose d'entreprendre *avec l'autorisation préalable du Ministre de la Construction ou de son délégué* et qui ont pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble ou d'améliorer le confort d'un ou de plusieurs logements dudit immeuble, lorsque ces travaux ne rendent pas inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire ou de l'occupant et de leur famille.

Toutefois, cette autorisation n'est pas nécessaire pour les travaux figurant sur une liste fixée par décret.

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 ils auront été privés.

Lorsque les travaux ont pour objet de diviser un logement insuffisamment occupé au sens des dispositions de l'article 10-7<sup>b</sup>, l'occupant ne peut prétendre qu'à l'occupation du

**Texte adopté par le Sénat en première lecture.**

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions de la commission.**

Code civil, les locataires ou occupants d'un immeuble ne peuvent mettre obstacle aux travaux que le propriétaire se propose d'entreprendre et qui ont pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble ou d'améliorer le confort de l'immeuble ou d'améliorer le confort d'un ou de plusieurs logements dudit immeuble, lorsque ces travaux ne rendent pas inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire ou de l'occupant et de leur famille.

« Lorsque ces travaux ne sont pas soumis à l'obligation du permis de construire, ils doivent faire l'objet d'une autorisation expresse du maire. »

Texte en vigueur.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>nombre de pièces fixé en application de l'article 327 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.</p>			
<p>En tout état de cause, lorsque les travaux visés au présent article n'affectent qu'un logement, le propriétaire doit notifier au locataire ou occupant, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de les exécuter. Si le locataire ou occupant 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>Le préavis de trois mois prévu au troisième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, la description sommaire des travaux et l'indication des bases selon lesquelles le loyer sera calculé après leur achèvement.</p>	<p>II. — L'article 14 modifié de la loi précitée du 1<sup>er</sup> septembre 1948 est ainsi complété :</p>	<p>II. — Alinéa sans modification.</p>
	<p>La notification faite en application du sixième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, l'indication du loyer demandé.</p>	<p>Le préavis...</p> <p>... leur achèvement ainsi qu'une copie de l'autorisation visée au deuxième alinéa ci-dessus.</p>	<p>Le préavis...</p> <p>... leur achèvement ainsi qu'une copie de l'autorisation visée au premier alinéa ci-dessus lorsqu'une telle autorisation est exigée.</p>
<p>Le préavis et la notification ci-dessus visés doivent reproduire les termes du quatrième alinéa du présent article.</p>		<p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>
<p>Les modalités d'application de cet article sont fixées par décret.</p>		<p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>

*Observations.* — Cet article concerne l'article 14 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Alors que le Sénat n'avait apporté à l'article 14 existant qu'un additif exigeant, à peine de nullité, la description sommaire des travaux et l'indication des bases sur lesquelles le loyer sera calculé après l'achèvement des travaux, l'Assemblée Nationale a cru devoir supprimer le principe de l'autorisation préalable du Ministre de la Construction ou de son délégué et ajouter que lorsque les travaux ne sont pas soumis à l'autorisation du permis de construire ils doivent faire l'objet d'une autorisation expresse du maire.

Il convient, tout d'abord, de préciser que dans la quasi-totalité des cas un permis de construire sera nécessaire et que, en conséquence, l'autorisation préalable du Ministre de la Construction ou de son délégué s'imposera.

Votre commission, d'autre part, préfère de beaucoup que, s'il n'y a pas lieu exceptionnellement à permis de construire, et ainsi que le prévoit l'article 14 actuel, les travaux soient autorisés par le Ministre, sauf s'ils figurent sur une liste fixée par décret, plutôt que d'infliger au maire la charge supplémentaire à laquelle donnerait lieu l'instruction des demandes d'autorisation.

Le II, en revanche, peut être adopté sans modification, sauf une question de coordination en vue de substituer « premier alinéa ci-dessus » à « deuxième alinéa ci-dessus » et de ne viser que les cas où l'autorisation est exigée.

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

Art. 6 bis (nouveau).

Entre les articles 59 et 60 de la loi précitée du 1<sup>er</sup> septembre 1948 est inséré l'article 59 bis ainsi rédigé :

Art. 59 bis. — Quiconque effectue sans l'autorisation prévue à l'alinéa premier de l'article 14 les travaux mentionnés audit article ou, ayant obtenu cette autorisation, entreprend, dans l'intention de nuire au locataire ou à l'occupant, des travaux qui n'entrent pas dans les cas prévus audit article, sera puni d'une amende de 5 000 à 20 000 F.

**Propositions de la commission.**

Art. 6 bis (nouveau).

Sans modification.

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

« Le tribunal pourra, en outre, ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné.

« Les infractions seront constatées et poursuivies dans les conditions prévues aux articles L. 480-1 et L. 480-2 du Code de l'urbanisme. En outre, les dispositions des articles L. 480-7, L. 480-8 et L. 480-9 du même code sont applicables. »

**Propositions de la commission.**

*Observations.* — Il s'agit là d'une innovation de l'Assemblée Nationale, sur proposition du Gouvernement, afin de prévoir des sanctions aux manquements des obligations à l'article 14.

Votre commission est d'accord sur cette nouvelle disposition qui rend plus efficace l'application de l'article 14.

Texte en vigueur.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
Loi n° 53-286 du 4 avril 1953.	L'article premier de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 est modifié ainsi qu'il suit :	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
Article premier.	Est interdite, à peine de nullité, toute vente par appartement d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril ou sont déclarés insalubres.	<p><i>Art. premier.</i> — Sont interdites, à peine de nullité :</p> <p>« — toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril ou sont déclarés insalubres ou répondent aux critères de classement des catégories III B ou IV visées par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 ;</p> <p>« — toute vente ou apport de tels immeubles aux sociétés ayant pour objet l'attribution, par voie de partage total ou partiel, de logements à leurs membres ;</p> <p>« — toute division par appartements d'immeubles ayant fait l'objet d'une ac-</p>	<p><i>Art. premier.</i> — Sont interdites, à peine de nullité :</p> <p>« — toute division...</p> <p>... aux critères de classement de la catégorie IV visée par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 ;</p> <p>« — toute vente...</p> <p>... leurs membres ;</p> <p>« — toute division...</p>

Texte en vigueur.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
—	—	acquisition à titre onéreux, d'un échange ou d'un apport en société depuis moins de cinq ans et qui répondaient, lors de l'acquisition, de l'échange ou de l'apport en société, aux critères de classement des catégories III B ou IV visées par la loi du 1 <sup>er</sup> septembre 1948. Cette interdiction ne s'applique pas lorsque l'immeuble a été acquis par un organisme d'H.L.M. ou une société d'économie mixte. »	... depuis moins de deux ans...  ... de classement de la catégorie IV visée...  ... d'économie mixte. »

*Observations.* — Il apparaît que le texte de l'Assemblée Nationale est plus complet que celui voté par le Sénat et c'est pourquoi votre commission a pris en considération ce texte.

Le Sénat, en première lecture, n'avait pas cru devoir accepter l'interdiction à peine de nullité des ventes d'immeubles qui ne satisfont pas aux normes de salubrité, d'équipement et de confort déterminées par un décret pris en Conseil d'Etat. Il s'était borné, par rapport au texte initial de l'article premier de la loi du 4 avril 1953, à inclure une sanction qui n'existait pas, c'est-à-dire que la vente n'est pas seulement interdite mais c'est à peine de nullité afin de mettre un terme à une situation existante qui permet à des promoteurs peu honnêtes d'abuser de la crédulité d'une famille à la recherche d'un logement dont elle a besoin.

L'Assemblée Nationale, dans le même esprit que le Sénat, n'a pas repris sur ce point le texte initial du Gouvernement. Elle est allé, cependant, plus loin que le Sénat, qui ne visait que les immeubles frappés d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril ou déclarés insalubres, en y ajoutant les immeubles qui répondent au critère de classement des catégories III B ou IV.

Cette mesure paraît trop large à votre commission, car de nombreux immeubles appartiennent à la catégorie III B, surtout en province. Si on se reporte aux définitions des catégories dans les textes qui les déterminent, on constate que si la catégorie IV vise des immeubles dont la construction elle-même n'est pas valable, il n'en est pas de même de la catégorie III B, qui vise simplement des locaux n'ayant pas de dégagements ou de W.C. individuels.

Votre commission vous propose donc d'accepter d'ajouter aux cas visés lors de la première lecture celui des logements répondant au critère de la catégorie IV, mais non de la catégorie III B ; la suppression de toute référence à cette catégorie est, en conséquence, demandée par votre commission.

Par ailleurs, il apparaît que dans le dernier alinéa voté par l'Assemblée Nationale, le délai de cinq ans est trop long et votre commission vous propose de le ramener à deux ans, une telle durée paraissant suffisante pour mener à bien les travaux nécessités par l'état de l'immeuble lors de son acquisition.

**Texte adopté par le Sénat  
en première lecture.**

**Art. 7 bis (nouveau).**

Préalablement à la conclusion d'une vente par appartement, le locataire ou l'occupant doit en être informé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, indiquant le prix et les conditions de la vente.

Le propriétaire ne peut s'opposer à l'acquisition, à ces prix et conditions, par le locataire ou l'occupant, si ce dernier en fait la demande dans un délai d'un mois à compter de la date de réception de la lettre recommandée.

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Art. 7 bis.**

I. — Préalablement à la conclusion de toute vente d'un appartement, consécutive à la division d'un immeuble par appartement, le bailleur doit faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au locataire ou à l'occupant dudit appartement, le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire. L'offre est valable pour une durée de quinze jours à compter de sa réception.

II. — Si la vente est conclue avec un tiers en violation du droit reconnu au locataire ou occupant par le paragraphe I ci-dessus, celui-ci pourra, pendant un délai de quinze jours à compter de la notification du contrat de vente, déclarer se substituer à l'acquéreur.

La même faculté sera ouverte, dans les mêmes conditions, au locataire ou à l'occupant qui n'a pas accepté l'offre de vente dans le délai de quinze jours susvisé, lorsque la vente aura été conclue avec un tiers à des conditions plus avantageuses.

Dans les deux cas, la notification de la vente au locataire ou occupant sera faite à la diligence du notaire qui aura reçu l'acte.

**Propositions de la commission.**

**Art. 7 bis.**

I. — Préalablement à la conclusion de toute vente d'un appartement entraînant la mise en copropriété d'un immeuble, ou intervenant dans les deux années suivant cette mise en copropriété, le bailleur doit faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au locataire ou à l'occupant de bonne foi dudit appartement le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire. L'offre est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception.

Si la vente est conclue avec un tiers en violation du droit reconnu au locataire ou occupant de bonne foi par l'alinéa précédent, celui-ci peut, pendant un délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, déclarer se substituer à l'acquéreur.

La même faculté est ouverte, dans les mêmes conditions, au locataire ou à l'occupant de bonne foi qui n'a pas accepté l'offre de vente dans le délai d'un mois susvisé, lorsque la vente aura été conclue avec un tiers à des conditions plus avantageuses.

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.



Texte adopté par le Sénat  
en première lecture.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

III. — Les termes des deux paragraphes ci-dessus doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

IV. — Lorsque la vente de l'appartement a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant doit, à peine de nullité de la vente, y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception quinze jours au moins avant la date de l'adjudication.

Pendant un délai de quinze jours à compter de celui de l'adjudication, le locataire ou occupant peut déclarer se substituer à l'adjudicataire.

Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer son droit de substitution, si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire.

V. — Un décret détermine les conditions d'application du présent article.

Les termes des trois alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

II. — Lorsque la vente de l'appartement a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.

A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire.

III. — Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

IV. — Un décret...  
... du présent article.

*Observations.* — Votre commission est d'accord pour reprendre pour cet article le texte voté par l'Assemblée Nationale sous réserve de quelques modifications de fond et de forme.

En premier lieu, elle estime trop court le délai de quinze jours imparti au locataire et propose un mois.

Elle a constaté, d'autre part, dans le texte de l'Assemblée Nationale, une disparité entre les dispositions relatives à la vente de gré à gré et celles concernant l'adjudication. Dans le premier cas, le droit de retrait accordé au locataire n'apparaît que comme la sanction de l'inexécution de ses obligations par le propriétaire. En revanche, en matière d'adjudication, ce droit de retrait joue de plein droit, le non-respect de ses obligations par le propriétaire étant sanctionné par la nullité de l'adjudication. Il semble plus logique, dans le second cas comme dans le premier, de faire du droit de

retrait la sanction de l'inobservation des règles légales par le propriétaire, ce qui présente, au surplus, l'avantage d'éviter la nullité de l'adjudication, dont les conséquences risquent d'être fâcheuses sur le plan de la sécurité des transactions. Afin d'assurer le respect des droits du locataire, il est proposé, en outre, de faire courir le délai pendant lequel il peut se substituer à l'acquéreur du jour où il a eu connaissance de l'adjudication.

Votre commission vous propose par ailleurs, comme pour les autres droits de préemption existants (fermiers et métayers, S.A.F.E.R., etc.) de réserver le cas des actes intervenant entre membres d'une même famille.

Enfin, en la forme, diverses modifications sont proposées dont la principale consiste à éviter toute ambiguïté quant au sens à donner aux mots « toute vente d'un appartement consécutive à la division d'un immeuble ». Il importe de préciser qu'il s'agit bien de viser toutes les ventes d'appartements se trouvant dans un immeuble appartenant antérieurement à un même propriétaire, et pas uniquement la vente du premier appartement, entraînant à elle seule la soumission de l'immeuble tout entier au statut de la copropriété. Une certaine durée pouvant s'écouler entre cette première vente et l'achèvement de l'opération par la vente du dernier appartement appartenant encore au propriétaire initial, il paraît opportun de ne pas limiter la portée du texte aux seules ventes intervenant consécutivement à la mise en copropriété de l'immeuble, et de viser également celles intervenant dans les deux ans qui suivent.

Texte en vigueur.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la Commission.
(Loi n° 67-561 du 12 juillet 1967.)			
Article premier.	Art. 8 (nouveau).	Art. 8.	Art. 8.
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 salu-			

**Texte en vigueur.**

**Texte adopté par le Sénat  
en première lecture.**

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Propositions  
de la commission.**

brité, de sécurité, d'équipement et de confort qui seront fixées par décret en Conseil d'Etat.

**Art. 2.**

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 Ccde 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 de les exécuter. 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.

L'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 est ainsi complété :

La notification faite en application du deuxième alinéa ci-dessus comporte, à

I. — Le premier alinéa de l'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 est complété par la phrase suivante :

*« Ils sont néanmoins soumis à l'autorisation expresse du maire, prévue par l'article 14 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, lorsqu'ils portent sur des locaux soumis à ladite loi. »*

II. — L'article 2 susvisé de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 est complété par l'alinéa suivant :

Alinéa sans modification.

I — *Supprimé.*

I. — Sans modification.

Texte en vigueur.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
	peine de nullité, dans les conditions fixées par décret, la description sommaire des travaux ainsi que l'indication des bases selon lesquelles le loyer sera calculé après leur achèvement.		

*Observations.* — Il vous est proposé la suppression du premier paragraphe dans un but de simple coordination puisque votre commission vous propose par ailleurs la suppression de l'autorisation du maire prévue par l'Assemblée Nationale dans le cadre de l'article 14 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Texte en vigueur.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Propositions de la commission.
<p>Loi n° 51-1372 du 1<sup>er</sup> décembre 1951.</p> <p><i>Article premier.</i> — A titre transitoire et jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 1976, le juge des référés de la situation de l'immeuble peut, par dérogation aux dispositions de l'article 1244 du Code civil, accorder des délais renouvelables excédant une année aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales, sans que lesdits occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation.</p>	<p>Art. 9. (<i>nouveau</i>).</p> <p>Dans l'article premier de la loi n° 51-1372 du 1<sup>er</sup> décembre 1951 modifiée, la date du 1<sup>er</sup> juillet 1976 est remplacée par celle du 1<sup>er</sup> janvier 1980.</p>	<p>Art. 9 (<i>nouveau</i>).</p> <p>Sans modification.</p>
<p>Loi n° 73-627 du 10 juillet 1973.</p> <p><i>Article 2.</i> — Les attributions d'office de logements en cours au 1<sup>er</sup> janvier 1973 peuvent, par dérogation aux articles 342 et 347 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, être renouvelées jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 1976 en faveur des personnes, âgées de plus de soixante-cinq ans ou de soixante ans en cas d'inaptitude au travail, dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé pour bénéficiaire de la location d'une habitation à loyer modéré ordinaire.</p>	<p>Art. 10 (<i>nouveau</i>).</p> <p>Dans l'article 2 de la loi n° 73-627 du 10 juillet 1973 modifiant la loi n° 51-1372 du 1<sup>er</sup> décembre 1951, la date du 1<sup>er</sup> janvier 1973 est remplacée par celle du 1<sup>er</sup> janvier 1976 et la date du 1<sup>er</sup> juillet 1976 par celle du 1<sup>er</sup> janvier 1980.</p>	<p>Art. 10 (<i>nouveau</i>).</p> <p>Sans modification.</p>

*Observations.* — L'Assemblée Nationale a profité de la discussion du présent texte pour proroger la date d'échéance des réquisitions afin de la porter du 1<sup>er</sup> juillet 1976 au 1<sup>er</sup> janvier 1980. La même mesure a été adoptée en ce qui concerne la faculté pour le juge des référés, en matière d'expulsion, d'accorder des délais de grâce excédant une année.

Texte en vigueur.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

Art. 11 (*nouveau*).

Après l'article 40 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, est inséré un article 40-1 rédigé comme suit :

« Art. 40-1. — Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, ne comportant qu'un seul logement, d'après le plan qu'elle a proposé ou fait proposer au maître de l'ouvrage, sans conclure le contrat prévu par l'article 45-I de la présente loi, sera punie d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 20 000 F à 40 000 F ou de l'une de ces deux peines seulement. »

Art. 11 (*nouveau*).

*Supprimé.*

Loi n° 71-579 du 16 juillet 1971.

Art. 12 (*nouveau*).

Art. 12 (*nouveau*).

Art. 45-I. — Tout contrat autre que celui visé au titre IV de la présente loi par lequel une personne se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant qu'un seul logement d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer au maître de l'ouvrage doit comporter les énonciations suivantes :

I. — A la fin du troisième alinéa b de l'article 45-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, sont ajoutés les mots suivants :

*Supprimé.*

a) L'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du Code de l'urbanisme et de l'habitation ;

Texte en vigueur.

b) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ;

c) Les devis descriptifs et les conditions d'exécution technique des travaux ;

d) Le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ;

e) Les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;

f) Le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;

g) La description et l'estimation du coût de ceux des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation ou à l'habitation de l'immeuble et qui ne sont pas compris dans le prix ;

h) La garantie apportée par la personne qui s'est chargée de la construction pour la bonne exécution de sa mission.

La personne visée au premier alinéa du présent article est tenue d'exécuter les travaux décrits et estimés conformément au g ci-dessus aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage en fait la demande dans le délai de trois mois à partir de la signature du contrat.

Lorsque cette personne a fait état dans sa publicité ou dans le contrat de prêts destinés au financement de la construction, le contrat est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé conclu sous la condition résolutoire du refus des prêts, sauf si le maître de l'ouvrage a expressément indiqué qu'il renonçait à ces prêts.

Le contrat est également réputé conclu sous la condition suspensive qu'il soit satisfait à toutes les formalités réglementaires préalables à la construction.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

« ... ainsi que la localisation du terrain sur lequel il doit être édifié ».

II. — Le douzième alinéa de l'article 45-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le contrat est également réputé conclu sous condition résolutoire :  
— pour le cas où dans un délai de trente jours, jours fériés compris, à compter de la signature du contrat,

Propositions de la commission.

Texte en vigueur:

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

le maître de l'ouvrage n'a pas justifié qu'il est propriétaire du terrain ou qu'il est bénéficiaire d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain ;

— pour le cas où, dans un délai de quarante-cinq jours, jours fériés compris, à compter de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage n'a pas déposé une demande de permis de construire ou une déclaration préalable ;

— pour le cas où le permis demandé pour la construction faisant l'objet du contrat n'est pas obtenu ou l'autorisation de construire est refusée. »

La personne visée au premier alinéa du présent article ne peut exiger ou accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effet de commerce avant la signature du contrat. Les sommes qui peuvent être exigées à la signature du contrat sont restituées à l'acquéreur dans le cas où la condition suspensive prévue à l'alinéa précédent ne se réaliserait pas.

Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible.

III. — Les dispositions suivantes sont insérées entre l'avant-dernier et le dernier alinéa de l'article 45-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 :

« Dans le délai de trente jours fixé au quatrième alinéa, l'une comme l'autre des parties a la faculté de renoncer au contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre partie. Toute clause du contrat par laquelle le maître de l'ouvrage abandonne son droit de renoncer au contrat est nulle et non avenue.

« Les sommes versées, à un titre quelconque, à l'occasion de l'opération, par le maître d'ouvrage, avant la renonciation, ainsi que celles versées par lui, avant la résolution du contrat prévue par les troisième et

Texte en vigueur.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

quatrième alinéas, lui sont remboursées sans retenue d'aucune sorte et leur remboursement est couvert par la garantie prévue au neuvième alinéa *h* ci-dessus.

Les règles prévues au présent paragraphe sont d'ordre public.

IV. — Les dispositions du présent article entreront en vigueur à la date de publication du décret pris pour son application, Elles ne sont pas applicables aux contrats qui auront été signés avant cette date.

*Observations.* — Votre commission vous demande de supprimer ces articles purement et simplement car ils ont été rattachés au projet de loi par des amendements en séance à l'Assemblée Nationale et concernent un texte qui n'a absolument aucun rapport avec ceux contenus dans le projet de loi.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Propositions de la commission.

Art. 13 (*nouveau*).

Les dispositions des articles premier et 7 bis de la présente loi entreront en vigueur à la date de publication des décrets prévus auxdits articles.

Art. 13 (*nouveau*).

*Les dispositions de l'article 7 bis de la présente loi entreront en vigueur à la date de la publication du décret prévu audit article.*

*Observations.* — Il vous est proposé d'adopter cet article en supprimant toutefois, dans le cadre de la coordination, la référence faite à l'article premier, en raison du contenu modifié dudit article.

\*

\* \*

Sous le bénéfice de ces observations, et sous réserve des amendements ci-après, votre commission vous propose d'adopter le présent projet de loi, modifié par l'Assemblée Nationale.



## AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

### Article premier.

#### **Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

Entre le deuxième et le troisième alinéa de l'article 4 modifié de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948, il est inséré les dispositions suivantes :

« Le congé délivré à l'une des personnes ci-dessus visées, et de nature à entraîner l'application des dispositions qui précèdent, doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des deux alinéas précédents et préciser qu'il ne comporte pas en lui-même obligation d'avoir à quitter effectivement les lieux. »

### Article premier *bis*.

#### **Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

#### Article premier *bis*.

Il est inséré dans la loi précitée du 1<sup>er</sup> septembre 1948 un article 13 *bis* ainsi rédigé :

*Art. 13 bis.* — Le local mis à la disposition des personnes évincées en application des articles 11 et 12 doit être en bon état d'habitation, remplir des conditions d'hygiène normales, et correspondre, eu égard, notamment, à son emplacement, à leurs besoins personnels, familiaux, et, le cas échéant, professionnels, ainsi qu'à leurs possibilités.

### Art. 6.

#### **Amendement :** Supprimer le I de cet article.

**Amendement :** Dans le premier alinéa du texte modificatif proposé pour compléter l'article 14 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, remplacer le mot :

... deuxième...

par le mot :

... premier...

et compléter cet alinéa par les mots :

... lorsqu'une telle autorisation est exigée.

## Art. 7.

**Amendement :** Dans le deuxième alinéa du texte modificatif proposé pour l'article premier de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953, remplacer les mots :

... des catégories III B et IV visées...

par le mots :

... de la catégorie IV visée...

**Amendement :** Dans le dernier alinéa du texte modificatif proposé pour l'article premier de ladite loi du 4 avril 1953, remplacer les mots :

... cinq ans...

par les mots :

... deux ans...

**Amendement :** Dans le dernier alinéa du texte modificatif proposé pour l'article premier de ladite loi du 4 avril 1953, remplacer les mots :

... des catégories III B ou IV visées...

par les mots :

... de la catégorie IV visée...

## Art. 7 bis.

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

I. — Préalablement à la conclusion de toute vente d'un appartement entraînant la mise en copropriété d'un immeuble, ou intervenant dans les deux années suivant cette mise en copropriété, le bailleur doit faire connaître, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, au locataire ou à l'occupant de bonne foi dudit appartement le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire. L'offre est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception.

Si la vente est conclue avec un tiers en violation du droit reconnu au locataire ou occupant de bonne foi par l'alinéa précédent, celui-ci peut, pendant un délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, déclarer se substituer à l'acquéreur.

La même faculté est ouverte, dans les mêmes conditions, au locataire ou à l'occupant de bonne foi qui n'a pas accepté l'offre de vente dans le délai d'un mois susvisé, lorsque la vente aura été conclue avec un tiers à des conditions plus avantageuses.

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. Les termes des trois alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

II. — Lorsque la vente de l'appartement a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.

A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire.

III. — Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

IV. — Un décret détermine les conditions d'application du présent article.

### Art. 8.

**Amendement :** Supprimer le I de cet article.

### Art. 11.

**Amendement :** Supprimer cet article.

### Art. 12.

**Amendement :** Supprimer cet article.

### Art. 13.

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

*Art. 13.* — Les dispositions de l'article 7 bis de la présente loi entreront en vigueur à la date de la publication du décret prévu audit article.

## PROJET DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)

### Article premier.

Entre le deuxième et le troisième alinéa de l'article 4 modifié de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948, il est inséré les dispositions suivantes :

« L'acte par lequel le bailleur notifie au locataire qu'il met fin au contrat de louage et qui entraîne l'application des dispositions précédentes, doit être rédigé, à peine de nullité, conformément à un modèle fixé par décret. »

### Article premier *bis*.

Il est inséré dans la loi précitée du 1<sup>er</sup> septembre 1948 un article 13 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 13 bis. — Le local mis à la disposition des personnes évincées, en application des articles 11 et 12, doit être en bon état d'habitation, remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités. Il doit, en outre, être situé :

« — dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ;

« — dans les autres cas, sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de cinq kilomètres. »

### Article premier *ter*.

Au premier alinéa de l'article 13 de la loi précitée du 1<sup>er</sup> septembre 1948, les mots : « au premier alinéa de l'article 18 », sont remplacés par les mots : « à l'article 13 *bis* ci-dessous ».

Article premier *quater*.

Il est inséré dans la loi précitée du 1<sup>er</sup> septembre 1948 un article 13 *ter* ainsi rédigé :

« Art. 13 *ter*. — Le congé délivré en application des articles 11 et 12 ci-dessus doit, à peine de nullité, indiquer les motifs pour lesquels il est donné et reproduire les dispositions des articles 13 et 13 *bis* ci-dessus. »

Art. 2.

Il est inséré dans la loi précitée du 1<sup>er</sup> septembre 1948 un article 13 *quater* ainsi rédigé :

« Art. 13 *quater*. — Toute convention entre le bailleur et le locataire ou l'occupant pour la mise en œuvre des dispositions des articles 11 à 13 *bis* ci-dessus ne peut être signée, à peine de nullité, qu'après l'expiration d'un délai de trente jours suivant la réception de la demande.

« Le projet de convention est adressé au locataire ou à l'occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« A peine de nullité de la convention, ce projet ainsi que la convention ultérieurement signée doivent reproduire l'un et l'autre en caractères très apparents les dispositions du présent article. L'avis de réception mentionné au deuxième alinéa doit, également à peine de nullité de la convention, lui être annexé. »

Art. 3.

..... Conforme .....

Art. 4 et 5.

..... Suppression conforme .....

Art. 6.

I. — Les deux premiers alinéas de l'article 14 modifié de la loi précitée du 1<sup>er</sup> septembre 1948 sont ainsi modifiés :

« Nonobstant les dispositions de l'article 1723 du Code civil, les locataires ou occupants d'un immeuble ne peuvent mettre

obstacle aux travaux que le propriétaire se propose d'entreprendre et qui ont pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble ou d'améliorer le confort d'un ou de plusieurs logements dudit immeuble, lorsque ces travaux ne rendent pas inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire ou de l'occupant et de leur famille.

« Lorsque ces travaux ne sont pas soumis à l'obligation du permis de construire, ils doivent faire l'objet d'une autorisation expresse du maire. »

II. — L'article 14 modifié de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 est ainsi complété :

« Le préavis de trois mois prévu au troisième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, la description sommaire des travaux et l'indication des bases selon lesquelles le loyer sera calculé après leur achèvement, ainsi qu'une copie de l'autorisation visée au deuxième alinéa ci-dessus.

« La notification faite en application du sixième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, l'indication du loyer demandé.

« Le préavis et la notification ci-dessus visés doivent reproduire les termes du quatrième alinéa du présent article.

« Les modalités d'application de cet article sont fixées par décret. »

#### Art. 6 bis (nouveau).

Entre les articles 59 et 60 de la loi précitée du 1<sup>er</sup> septembre 1948 est inséré l'article 59 bis ainsi rédigé :

« Art. 59 bis. — Quiconque effectue sans l'autorisation prévue à l'alinéa premier de l'article 14 les travaux mentionnés audit article ou, ayant obtenu cette autorisation, entreprend, dans l'intention de nuire au locataire ou à l'occupant, des travaux qui n'entrent pas dans les cas prévus audit article, sera puni d'une peine d'amende de 5 000 à 20 000 F.

« Le tribunal pourra, en outre, ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné.

« Les infractions seront constatées et poursuivies dans les conditions prévues aux articles L. 480-1 et L. 480-2 du Code de l'urbanisme. En outre, les dispositions des articles L. 480-7, L. 480-8 et L. 480-9 du même Code sont applicables. »

Art. 7.

« L'article premier de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 est modifié ainsi qu'il suit :

« *Article premier.* — Sont interdites, à peine de nullité :

« — toute division par appartement d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril ou sont déclarés insalubres ou répondant aux critères de classement des catégories III B ou IV visées par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 ;

« — toute vente ou apport de tels immeubles aux sociétés ayant pour objet l'attribution, par voie de partage total ou partiel, de logements à leurs membres ;

« — toute division par appartement d'immeubles ayant fait l'objet d'une acquisition à titre onéreux, d'un échange ou d'un apport en société depuis moins de cinq ans et qui répondaient, lors de l'acquisition, de l'échange ou de l'apport en société, aux critères de classement des catégories III B ou IV visées par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Cette interdiction ne s'applique pas lorsque l'immeuble a été acquis par un organisme d'H. L. M. ou une société d'économie mixte. »

Art. 7 bis.

I. — Préalablement à la conclusion de toute vente d'un appartement, consécutive à la division d'un immeuble par appartements, le bailleur doit faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au locataire ou à l'occupant dudit appartement, le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire. L'offre est valable pour une durée de quinze jours à compter de sa réception.

II. — Si la vente est conclue avec un tiers en violation du droit reconnu au locataire ou occupant par le paragraphe I ci-dessus, celui-ci pourra, pendant un délai de quinze jours à compter de la notification du contrat de vente, déclarer se substituer à l'acquéreur.

La même faculté sera ouverte, dans les mêmes conditions, au locataire ou à l'occupant qui n'a pas accepté l'offre de vente dans le délai de quinze jours susvisé, lorsque la vente aura été conclue avec un tiers à des conditions plus avantageuses.

Dans les deux cas, la notification de la vente au locataire ou occupant sera faite à la diligence du notaire qui aura reçu l'acte.

III. — Les termes des deux paragraphes ci-dessus doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

IV. — Lorsque la vente de l'appartement a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant doit, à peine de nullité de la vente, y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception quinze jours au moins avant la date de l'adjudication.

Pendant un délai de quinze jours à compter de celui de l'adjudication, le locataire ou occupant peut déclarer se substituer à l'adjudicataire.

Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer son droit de substitution si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire.

V. — Un décret détermine les conditions d'application du présent article.

#### Art. 8.

I. — Le premier alinéa de l'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 est complété par la phrase suivante :

« Ils sont néanmoins soumis à l'autorisation expresse du maire, prévue par l'article 14 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, lorsqu'ils portent sur des locaux soumis à ladite loi. »

II. — L'article 2 susvisé de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 est complété par l'alinéa suivante :

« La notification faite en application du deuxième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, dans les conditions fixées par décret, la description sommaire des travaux ainsi que l'indication des bases selon lesquelles le loyer sera calculé après leur achèvement. »

#### Art. 9 (nouveau).

Dans l'article premier de la loi n° 51-1372 du 1<sup>er</sup> décembre 1951 modifiée, la date du 1<sup>er</sup> juillet 1976 est remplacée par celle du 1<sup>er</sup> janvier 1980.



Art. 10 (*nouveau*).

Dans l'article 2 de la loi n° 73-627 du 10 juillet 1973 modifiant la loi n° 51-1372 du 1<sup>er</sup> décembre 1951, la date du 1<sup>er</sup> janvier 1973 est remplacée par celle du 1<sup>er</sup> janvier 1976 et la date du 1<sup>er</sup> juillet 1976 par celle du 1<sup>er</sup> janvier 1980.

Art. 11 (*nouveau*).

Après l'article 40 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, est inséré un article 40-1 rédigé comme suit :

« *Art. 40-1.* — Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, ne comportant qu'un seul logement, d'après le plan qu'elle a proposé ou fait proposer au maître de l'ouvrage, sans conclure le contrat prévu par l'article 45-I de la présente loi, sera punie d'un emprisonnement de deux mois à deux ans et d'une amende de 20 000 F à 40 000 F ou de l'une de ces deux peines seulement. »

Art. 12 (*nouveau*).

I. — A la fin du troisième alinéa *b* de l'article 45-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, sont ajoutés les mots suivants :

« ... ainsi que la localisation du terrain sur lequel il doit être édifié. »

II. — Le douzième alinéa de l'article 45-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le contrat est également réputé conclu sous condition résolutoire :

« — pour le cas où dans un délai de trente jours, jours fériés compris, à compter de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage n'a pas justifié qu'il est propriétaire du terrain ou qu'il est bénéficiaire d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain ;

« — pour le cas où, dans un délai de quarante-cinq jours, jours fériés compris, à compter de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage n'a pas déposé une demande de permis de construire ou une déclaration préalable ;

« — pour le cas où le permis de construire demandé pour la construction faisant l'objet du contrat n'est pas obtenu ou l'autorisation de construire est refusée. »

III. — Les dispositions suivantes sont insérées entre l'avant-dernier et le dernier alinéa de l'article 45-I de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 :

« Dans le délai de trente jours fixé au quatrième alinéa, l'une comme l'autre des parties a la faculté de renoncer au contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre partie. Toute clause du contrat par laquelle le maître de l'ouvrage abandonne son droit de renoncer au contrat est nulle et non avenue.

« Les sommes versées, à un titre quelconque, à l'occasion de l'opération, par le maître d'ouvrage, avant la renonciation, ainsi que celles versées par lui, avant la résolution du contrat prévue par les troisième et quatrième alinéas, lui sont remboursées sans retenue d'aucune sorte et leur remboursement est couvert par la garantie prévue au neuvième alinéa *h* ci-dessus. »

IV. — Les dispositions du présent article entreront en vigueur à la date de publication du décret pris pour son application. Elles ne sont pas applicables aux contrats qui auront été signés avant cette date.

#### Art. 13 (*nouveau*).

Les dispositions des articles premier et 7 *bis* de la présente loi entreront en vigueur à la date de publication des décrets prévus auxdits articles.