

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958  
DIXIÈME LÉGISLATURE

**S É N A T**

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1993-1994

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale  
le 29 juin 1994.

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 29 juin 1994.

**RAPPORT**

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE <sup>(1)</sup> CHARGÉE DE  
PROPOSER UN TEXTE SUR LES DISPOSITIONS RESTANT EN DISCUSSION  
DU PROJET DE LOI *relatif à l'habitat*,

PAR M. HERVÉ MARITON,

Député

PAR M. FRANÇOIS COLLET,

Sénateur

---

(1) *Cette commission est composée de : MM. Jacques Larché, sénateur, président ; François-Michel Gonnot, député, vice-président ; François Collet, sénateur, Hervé Mariton, député, rapporteurs.*

*Membres titulaires : MM. Maurice Lombard, Philippe de Bourgoing, Bernard Laurent, Michel Dreyfus-Schmidt, Robert Pagès, sénateurs ; MM. Pierre-André Périssol, Raymond Lamontagne, Gilbert Meyer, René Beaumont, Jacques Guyard, députés.*

*Membres suppléants : MM. Guy Allouche, Guy Cabanel, Pierre Fauchon, Charles Jolibois, Lucien Lanier, Charles Lederman, Maurice Ulrich, sénateurs ; MM. Christian Dupuy, Christian Daniel, Bernard Serrou, Jean-Jacques Weber, Jean-François Chossy, Serge Janquin, Michel Grandpierre, députés.*

Voir les numéros :

Sénat : 1ère lecture : 416, 453, 454 et T.A. 146 (1993-1994).

2ème lecture : 554 (1993-1994).

Assemblée nationale : 1ère lecture : 1339, 129, 131, 244, 562, 822, 1001, 1317, 1354, 1579 et T.A. 243.

**Mesdames, Messieurs,**

**La commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi relatif à l'habitat s'est réunie le mercredi 29 juin 1994 au Palais du Luxembourg.**

**Elle a tout d'abord procédé à la désignation de son bureau qui a été ainsi constitué :**

**M. Jacques Larché, sénateur, président,**

**M. François-Michel Gonnot, député, vice-président.**

**La commission a ensuite désigné MM. François Collet, sénateur, et Hervé Mariton, député, respectivement rapporteurs pour le Sénat et l'Assemblée nationale.**

**A titre liminaire, M. François Collet, rapporteur pour le Sénat, a souligné l'importance et la qualité du travail accompli par l'Assemblée nationale. Il s'est félicité des substantielles améliorations apportées par celle-ci au projet de loi, précisant que les imperfections du texte adopté par le Sénat tenaient notamment aux brefs délais qui lui avaient été impartis pour se prononcer en première lecture.**

**Puis la commission a procédé à l'examen des articles du projet de loi restant en discussion.**

**A l'article premier bis (examen de la politique de vente de logements HLM), après les interventions de MM. Maurice Lombard, Pierre-André Périssol et François Collet, la commission a retenu une nouvelle rédaction du troisième alinéa qui supprime, s'agissant du contenu du rapport remis au conseil départemental de l'habitat, la**

référence à l'examen de la politique de vente de chaque organisme d'HLM.

Elle a retenu la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale pour l'article 2 bis.

A l'article 3 (suppression des obligations de location des logements conventionnés en cas de vente), la commission a adopté une nouvelle rédaction, proposée par M. Maurice Lombard, coordonnant ces dispositions avec le texte retenu pour l'article 18 et mentionnant les collectivités locales et leurs groupements.

A l'article 4 (allègement des contraintes imposées en cas de vente de logements), elle a adopté le texte de l'Assemblée nationale en y apportant une modification rédactionnelle proposée par M. Michel Dreyfus-Schmidt.

A l'article 5 bis (amélioration de l'information des acquéreurs de logements HLM), la commission a adopté une nouvelle rédaction, proposée par M. Maurice Lombard, visant à distinguer les charges locatives des charges de copropriété et supprimant la mention de l'information de l'établissement prêteur sur les renseignements donnés par l'organisme d'HLM à l'acquéreur personne physique.

A l'article 5 ter (vente réalisée par une société d'économie mixte), après les interventions de MM. François Collet, rapporteur pour le Sénat, Hervé Mariton, rapporteur pour l'Assemblée nationale, Maurice Lombard, Jacques Guyard et René Beaumont, la commission a retenu une nouvelle rédaction supprimant l'application des dispositions relatives à la vente de logements HLM aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer.

La commission a ensuite procédé à l'examen des dispositions du projet de loi portant adaptation de la législation des rapports locatifs.

Elle a adopté l'article 7 bis (attestation d'assurance remise au locataire) inséré dans le projet de loi par l'Assemblée nationale, en lui apportant une simple modification rédactionnelle.

M. François Collet ayant considéré qu'il n'était pas opportun de porter de un à deux mois le délai imparti au locataire pour contracter une assurance, elle a supprimé l'article 7 ter (résiliation du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire).

A l'article 8 (notifications et significations relatives aux rapports locatifs), M. Hervé Mariton a fait observer que la précision apportée par l'Assemblée nationale selon laquelle le conjoint du

locataire se ferait connaître du bailleur soit par lui-même, soit par le preneur, risquait de se révéler trop restrictive, ledit conjoint pouvant se faire connaître par une autre personne.

Après les interventions de M. Jacques Larché, président, François Collet, Hervé Mariton, Pierre Fauchon et Gilbert Meyer, la commission a adopté le texte de l'Assemblée nationale en le modifiant afin de prévoir que les notifications du bailleur seront opposables de plein droit au conjoint du locataire si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur et d'opérer une coordination.

Aux articles 9 (tacite reconduction et renouvellement du contrat de location), 10 (second droit de préemption du locataire) et 12 (révision du loyer), la commission a retenu le texte adopté par l'Assemblée nationale.

Elle a adopté l'article 13 bis (logements sortis du champ d'application de la loi de 1948 avant 1986) inséré par l'Assemblée nationale en lui apportant une modification purement rédactionnelle.

Après avoir apporté une modification de rédaction à l'intitulé du chapitre III, la commission a procédé à un large échange de vues sur l'article 14 A, relatif aux plans départementaux pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri, auquel ont participé MM. Jacques Larché, président, François-Michel Gonnot, vice-président, François Collet, Hervé Mariton, Maurice Lombard, Pierre Fauchon, René Beaumont, Michel Dreyfus-Schmidt, Bernard Laurent et Jacques Guyard.

M. Jacques Larché, président, s'est inquiété des conséquences de l'adoption de cet article sur les collectivités locales, estimant que celles-ci étaient submergées de plans départementaux imposés par le législateur. Il a émis les plus grandes réserves sur l'utilité d'une telle disposition, précisant que de nombreuses collectivités locales n'avaient pas attendu son adoption pour mener une action efficace en faveur des personnes sans abri. Il a illustré son propos en évoquant la situation en Seine-et-Marne, dont il est le président du conseil général.

Après avoir rappelé l'acuité du problème du logement des personnes sans abri et l'insuffisance des solutions qui lui étaient actuellement apportées, M. René Beaumont a considéré qu'il convenait pour le législateur de donner une impulsion de nature à inciter les collectivités locales à agir en leur faveur.

M. François-Michel Gonnot, vice-président, a ajouté que des solutions devaient être recherchées pour remédier à la situation des 200 000 personnes privées de logement. Il a fait observer que le

dispositif retenu par l'Assemblée nationale sur sa proposition respectait l'autonomie des maires dans la mesure où il prévoyait une capacité d'hébergement minimale par bassin d'habitat et non par commune.

M. Jacques Larché lui a objecté que la définition de cette capacité ne relevait pas du domaine de la loi.

M. François Collet a partagé son point de vue, ajoutant que, en dépit de son inspiration généreuse et louable, le dispositif retenu par l'Assemblée nationale entrait par trop dans le détail et ne devait pas avoir vocation à s'appliquer à l'ensemble des départements métropolitains.

M. Hervé Mariton a jugé que cet article avait pour objet d'énoncer des objectifs en matière de lutte contre l'exclusion du logement. Il a reconnu que ces objectifs étaient d'ores et déjà atteints dans de nombreuses collectivités mais a estimé nécessaire de les prévoir pour les autres départements. Il a souligné que l'Assemblée nationale avait adopté à l'unanimité le présent article.

Tout en approuvant le souci de l'Assemblée nationale d'apporter une solution aux problèmes des personnes sans abri, M. Bernard Laurent a fait part de ses inquiétudes sur la rédaction de l'article 14 A, s'interrogeant notamment sur la portée des responsabilités confiées aux préfets.

M. Michel Dreyfus-Schmidt a considéré que, les capacités d'hébergement d'urgence dépendant directement du nombre des sans-abri, l'insertion dans la loi elle-même d'un critère quantitatif risquerait de limiter excessivement le pouvoir d'appréciation du Gouvernement.

Après que M. François Collet, approuvé par M. Maurice Lombard, eut suggéré de supprimer la phrase fixant le nombre des places à atteindre par rapport à l'importance de la population, M. François-Michel Gonnot a rappelé que l'article 14 A avait été adopté à l'unanimité par l'Assemblée nationale et que toute solution consistant à renvoyer à un décret ne permettrait pas d'apporter une solution rapide à ce problème. Il a ajouté que le Gouvernement considérerait ce dispositif comme réaliste et qu'il demandait que l'on s'en tienne au texte actuel.

M. Jacques Guyard a fait valoir que le dispositif proposé n'exigeait pas forcément la mise à la disposition des sans abri de logements mais visait plus généralement des capacités d'hébergement.

A l'issue de cet échange de vues, la commission a adopté l'article 14 A en supprimant la précision selon laquelle le rapport du Gouvernement au Parlement sur le bilan de l'application de cette disposition serait présenté sur la base d'informations recueillies par les préfets.

Elle a ensuite retenu le texte adopté par l'Assemblée nationale pour l'article 15 (cautionnement des obligations du locataire) en le complétant afin de prévoir que la personne qui se portera caution d'un locataire fera précéder sa signature de la reproduction manuscrite, non seulement du montant du loyer, mais aussi de ses conditions de révision.

M. François Collet, rapporteur pour le Sénat, a ensuite fait observer que l'Assemblée nationale avait apporté deux modifications à l'article 15 bis (information de la caution en cas d'incident de paiement) en prévoyant, d'une part, que l'information de la caution en cas d'incident de paiement se ferait par simple notification et, d'autre part, que la sanction du défaut d'information se limiterait à l'impossibilité d'exiger de la caution le paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Il a estimé souhaitable de revenir sur la première de ces modifications, considérant que l'intervention d'un professionnel serait nécessaire pour qu'il soit effectivement procédé à l'information de la caution.

La commission a donc retenu l'article 15 bis adopté par l'Assemblée nationale en précisant que cette information prendrait la forme d'une signification.

Elle a ensuite adopté l'article 18 (vente de logements HLM à des associations oeuvrant en faveur du logement des personnes défavorisées) dans le texte de l'Assemblée nationale.

Après les interventions de MM. Jacques Larché, président, François Collet, rapporteur pour le Sénat, Hervé Mariton, rapporteur pour l'Assemblée nationale, Pierre André Périssol et Raymond Lamontagne, elle a retenu l'article 19 bis (soumission de la réalisation de logements d'insertion à la création d'aires de stationnement) dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Elle a également adopté, dans la rédaction issue de l'Assemblée nationale, l'article 19 ter, permettant aux communes d'exonérer de la part communale de la taxe foncière sur les propriétés bâties les logements d'insertion et ceux faisant l'objet d'un bail à réhabilitation.

La commission a ensuite adopté l'*article 20 bis*, inséré par l'Assemblée nationale afin de prévoir que le préfet délivrerait à tout intéressé un certificat indiquant si un local peut régulièrement être affecté à un autre usage, en précisant que cette délivrance interviendrait après avis du maire et dans le délai de deux mois.

Puis, la commission a apporté deux modifications à l'*article 22* (charges de copropriété) tel qu'adopté par l'Assemblée nationale :

- au paragraphe IV, elle a porté de huit à quinze jours le délai imparti au syndic pour faire opposition lors de la mutation d'un lot ;

- au paragraphe VI, après un échange de vues entre MM. François Collet, rapporteur pour le Sénat, Hervé Mariton, rapporteur pour l'Assemblée nationale, Raymond Lamontagne et Michel Dreyfus-Schmidt. Après que M. Hervé Mariton eut notamment rappelé que la solution retenue par l'Assemblée nationale visait à préserver l'équilibre entre les différents créanciers, la commission a supprimé la disposition excluant du champ d'application de cet article les créances des syndicats de copropriétaires, afférentes à des charges et à des travaux, liquides et exigibles avant le 1er janvier 1995.

La commission a ensuite procédé à l'examen de l'*article 23* relatif aux copropriétés en difficulté.

M. François Collet, rapporteur pour le Sénat, a souligné que le paragraphe I bis, inséré dans cet article par l'Assemblée nationale, reprenait une proposition de loi de M. Paul-Louis Tenaillon visant à soumettre à une nouvelle délibération de l'assemblée générale les décisions relatives aux travaux d'amélioration, de transformation et d'addition qui auraient recueilli les deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés sans recueillir les deux-tiers des voix de l'ensemble des copropriétaires. Il s'est interrogé sur le champ d'application de cette disposition, faisant observer qu'il pourrait être opportun de le limiter aux seuls travaux d'amélioration.

M. François Collet, rapporteur pour le Sénat, a ensuite commenté les modifications apportées par l'Assemblée nationale au paragraphe II, relatif à l'administration provisoire des copropriétés en difficulté. Le fait de subordonner le déclenchement de cette procédure, lorsque l'initiative en est prise par les copropriétaires, à la réunion de 25 % au moins des voix du syndicat lui est apparu susceptible de limiter excessivement l'efficacité du dispositif.

M. Michel Dreyfus-Schmidt ayant ajouté que le plus important n'était pas de savoir quelle proportion de copropriétaires pourrait déclencher cette procédure mais de déterminer le moment où l'équilibre financier de la copropriété serait considéré comme gravement compromis, M. Hervé Mariton, rapporteur pour l'Assemblée nationale, lui a objecté qu'il convenait d'éviter les saisines abusives du président du tribunal de grande instance.

M. François Collet s'est également interrogé sur l'opportunité de prévoir, comme l'avait fait l'Assemblée nationale, que les dispositions de la loi du 1er mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises ne seraient pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

M. Jacques Larché, président, a précisé que la procédure du règlement amiable pourrait, dans certaines hypothèses, se révéler souhaitable. M. Michel Dreyfus-Schmidt a partagé son point de vue.

M. Hervé Mariton ayant indiqué que cette disposition trouvait sa justification dans le souci de l'Assemblée nationale d'éviter des contentieux liés à l'applicabilité des lois précitées au syndicat de copropriétaires, M. Jacques Larché, président, lui a objecté qu'il appartiendrait à la jurisprudence de poser les principes relatifs à leur application en cette matière.

A l'issue de cet échange de vues, la commission a retenu pour l'article 23 la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale en lui apportant deux modifications :

- elle a limité le champ d'application du paragraphe I bis aux travaux d'amélioration de l'article 26 c) de la loi du 10 juillet 1965 ;

- sur proposition de M. Michel Dreyfus-Schmidt, elle a réduit de 25 à 15 % la quote-part minimale des voix du syndicat requise pour demander la désignation d'un administrateur provisoire.

La commission a ensuite examiné l'article 23 bis, inséré par l'Assemblée nationale et prévoyant que le syndic devrait soumettre chaque année au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés par l'assemblée générale. Après les interventions de MM. Jacques Larché, président, François Collet, rapporteur pour le Sénat, Hervé Mariton, rapporteur pour



L'Assemblée nationale, Michel Dreyfus-Schmidt, elle a adopté cet article en précisant que le vote de l'assemblée générale devrait intervenir non pas chaque année mais lors de la première désignation du syndic et au moins tous les trois ans.

Puis, la commission a retenu dans la rédaction issue de l'Assemblée nationale les *articles 25* (comptabilisation des intérêts compensateurs par les organismes d'HLM), *27* (extension des compétences des offices publics d'aménagement et de construction) et *28* (extension des compétences des sociétés anonymes d'HLM).

Elle a approuvé la suppression de l'*article 30* (extension de compétences des sociétés anonymes coopératives de production d'HLM) décidée par l'Assemblée nationale.

Après les interventions de MM. Jacques Larché, président, François Collet, rapporteur pour le Sénat, Hervé Mariton, rapporteur pour l'Assemblée nationale, Maurice Lombard et Pierre André Périssol, elle a rétabli l'*article 31* (modification du statut des sociétés anonymes de crédit immobilier) dans sa rédaction issue des travaux du Sénat.

A l'*article 33* (présentation d'un rapport au Parlement), la commission a retenu le texte de l'Assemblée nationale, qui avait notamment porté de deux à trois ans le délai imparti au Gouvernement pour présenter au Parlement un rapport sur le fonctionnement des copropriétés issues de ventes de logements d'HLM.

Elle a retenu l'*article 34*, inséré par l'Assemblée nationale afin d'assujettir l'activité de « marchand de listes » aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Elle a également retenu l'*article 35*, inséré par l'Assemblée nationale afin de porter de 2 à 5 % du prix de l'immeuble concerné le montant maximum du dépôt de garantie de l'accédant dans le cadre d'un contrat de location-accession.

Sur la proposition de M. Maurice Lombard, elle a opéré une nouvelle rédaction de l'*article 36* inséré par l'Assemblée nationale afin de préciser que les associés des sociétés coopératives de construction n'étaient pas tenus solidairement. Selon cette nouvelle rédaction, l'article 36 prévoit que :

- les associés des sociétés coopératives de construction ne sont pas tenus solidairement ;

- en cas de défaillance d'un associé, le remboursement de ses dettes à l'égard de la société s'imputera sur la réserve constituée par les résultats nets cumulés des exercices successifs ;

- à la dissolution de la société, le solde de la réserve sera réparti entre les associés en proportion de la quote-part afférente au lot qui leur aura été attribué ou vendu.

Un large débat s'est ensuite engagé sur l'article 37, inséré par l'Assemblée nationale afin de prévoir que, à peine de nullité, le contrat de vente d'un local à usage d'habitation faisant partie d'une copropriété devrait mentionner sa surface habitable. Il a donné lieu à des interventions de M. Jacques Larché, président, François Collet, rapporteur pour le Sénat, Hervé Mariton, rapporteur pour l'Assemblée nationale, Michel Dreyfus-Schmidt et Gilbert Meyer.

M. François Collet, rapporteur pour le Sénat, a fait observer que, si cette disposition devait être adoptée, il conviendrait, pour des raisons de sécurité juridique, de limiter dans le temps la possibilité d'intenter l'action en nullité pour défaut de cette mention. M. Hervé Mariton, rapporteur pour l'Assemblée nationale, a approuvé cette proposition et souligné que cet article conférerait une réelle garantie aux acquéreurs de biens immobiliers.

M. Jacques Larché, président, a ensuite attiré l'attention de la commission sur les problèmes susceptibles de résulter de l'insertion au sein de l'article 1619 du code civil d'un alinéa imposant de mentionner la surface habitable dans les contrats de vente de logements faisant partie d'une copropriété. Il s'est notamment interrogé sur l'opportunité de prévoir, au sein du code civil, des dispositions spécifiques aux immeubles gérés en copropriété.

Sur le fond, il a considéré qu'il conviendrait, si l'article 37 devait être adopté, d'harmoniser son dispositif avec celui de l'article 1619 du code civil dont la rédaction actuelle prévoit que la mesure d'un bien vendu ne peut, sauf stipulation contraire, donner lieu à supplément ou à diminution de prix que si la différence de la mesure réelle et de celle exprimée au contrat est d'au moins un vingtième.

M. Michel Dreyfus-Schmidt a ajouté que le dispositif du présent article 37 ne devrait pas, contrairement à la décision de l'Assemblée nationale, figurer à l'article 1619 du code civil.

M. François Collet, rapporteur pour le Sénat, a estimé difficile d'apporter des modifications substantielles au code civil sans procéder à une étude préalable sur ses conséquences.

M. Michel Dreyfus-Schmidt a considéré qu'il convenait de laisser jouer le principe de la liberté contractuelle et ce d'autant plus que l'acquéreur d'un appartement procède à sa visite avant la signature de l'acte d'achat. M. Jacques Larché, président, a partagé ce point de vue.

A l'issue de ces interventions, la commission a décidé de supprimer l'article 37 du projet de loi.

Enfin, la commission mixte paritaire a adopté l'ensemble du texte résultant de ses délibérations. MM. Jacques Larché, président, Michel Dreyfus-Schmidt et Jacques Guyard ont voté contre ce texte.



### TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par le Sénat

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Chapitre premier

Chapitre premier

Acquisition des logements  
d'habitation à loyer modéré par leurs  
occupants

Acquisition des logements  
d'habitation à loyer modéré par leurs  
occupants

Article premier.

Article premier.

.....Conforme.....

.....Conforme.....

Article premier bis (nouveau).

Article premier bis.

L'article L. 443-7 du même code est  
complété par deux alinéas ainsi rédigés :

Alinéa sans modification

« Le conseil d'administration ou de sur-  
veillance de chaque organisme d'habitations à  
loyer modéré délibère annuellement sur les  
orientations de sa politique de vente de loge-  
ments, fixe les objectifs à atteindre en nombre  
de logements mis en vente et apprécie les résul-  
tats obtenus l'année précédente.

Alinéa sans modification

« Le conseil départemental de l'habitat  
est saisi chaque année d'un rapport du repré-  
sentant de l'Etat portant sur la vente de loge-  
ments d'habitation à loyer modéré. Il peut  
émettre à cette occasion des recommandati-  
ons. »

Le conseil...

...modéré. Ce rapport  
vérifiera que la politique de vente de chaque or-  
ganisme s'inscrit dans une politique locale cohé-  
rente du logement social, et notamment, que le  
réinvestissement des fonds provenant de la vente  
permet le maintien quantitatif et qualitatif de  
l'offre locative. Il peut ...

... recommandati-

ons. »

Art. 2.

Art. 2.

.....Conforme.....

.....Conforme.....

**Texte adopté par le Sénat**

**Art. 3.**

L'article L. 443-10 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de vente à un acquéreur mentionné au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 443-11, les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 353-17 ne sont pas applicables et, par dérogation aux articles L. 353-4 et L. 353-5, la convention mentionnée à l'article L. 353-2 n'est pas opposable aux propriétaires successifs du logement. »

**Art. 4.**

I. - Le premier alinéa de l'article L. 443-11 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, sur demande du locataire, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété, à ses ascendants et descendants. »

I bis (nouveau). - Après le premier alinéa de l'article L. 443-11 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le refus de vente opposé par l'organisme propriétaire à un locataire occupant qui demande à acquérir son logement doit être communiqué par écrit et motivé dans un délai de deux mois suivant le dépôt de l'acte de candidature. »

II. - Les dispositions du troisième alinéa de l'article L. 443-11 du même code sont abrogées.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale**

**Art. 2 bis (nouveau).**

*La troisième phrase de l'article L.443-9 du même code est supprimée.*

**Art. 3.**

**Alinéa sans modification**

« Lorsque l'acquéreur d'un logement est une personne physique ou un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre le logement acquis à la disposition de personnes défavorisées, par dérogation aux deuxième et troisième alinéas de l'article L.353-17 et aux articles L.353-4 et L.353-5, la convention visée à l'article L.353-2 ...

... logement. »

**Art. 4.**

I. - Non modifié

I bis - Alinéa sans modification.

« Tout locataire peut adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement. La réponse de l'organisme doit être motivée et parvenir à l'intéressé dans les deux mois suivant la demande. »

I ter (nouveau) - Dans la première phrase du deuxième alinéa de l'article L.443-11 du même code, après le mot : « locataires » sont insérés les mots : « de logements ».

II. - Non modifié

Texte adopté par le Sénat

Texte adopté par l'Assemblée nationale

III. - Supprimé .....

.....

Art. 5.

Art. 5.

.....Conforme.....

.....Conforme.....

Art. 5 bis (nouveau).

Art. 5 bis.

Lors de toute cession d'un appartement d'habitation à loyer modéré à l'un de ses occupants, il sera porté à la connaissance de l'acquéreur potentiel les conclusions d'un diagnostic concernant la qualité du bien offert. Une information précise lui sera également donnée sur les gros travaux à entreprendre sur les parties communes et éléments d'équipements collectifs, dans le cadre des obligations incombant aux organismes d'habitations à loyer modéré aux termes de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation.

L'article L. 443-7 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

*« L'organisme d'habitations à loyer modéré remet à l'acquéreur personne physique, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et de copropriété des deux dernières années, la récapitulation des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes et, en tant que de besoin, une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre. L'établissement prêteur pourra avoir connaissance des informations remises par l'organisme d'habitations à loyer modéré à l'acquéreur personne physique ».*

Art. 5 ter (nouveau)

L'article L.443-15-2 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

**Texte adopté par le Sénat**

**Texte adopté par l'Assemblée nationale**

*« Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L.443-14, sont applicables aux logements locatifs des sociétés d'économie mixte faisant l'objet des conventions conclues en application de l'article L.351-2 et autres que ceux mentionnés à l'alinéa précédent et, dans les départements d'outre-mer, à la vente des logements locatifs sociaux des sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'Etat. Toutefois, lorsqu'une société d'économie mixte met en vente un logement conventionné vacant ou un logement social vacant, elle doit l'offrir à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné ou de son patrimoine social dans le département par voie de la publicité prévue au deuxième alinéa de l'article L.443-11. En outre, le surplus des sommes perçues par la société d'économie mixte au sens du quatrième alinéa de l'article L.443-13 est affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés ou de logements locatifs sociaux, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives conventionnées ou d'habitations locatives sociales, ou à des acquisitions de logements devant être conventionnés, en vue d'un usage locatif ou d'un usage locatif social ».*

**Chapitre II**

**Chapitre II**

**Adaptation de la législation des rapports locatifs**

**Adaptation de la législation des rapports locatifs**

**Art. 6 et 7.**

**Art. 6 et 7.**

.....**Conformes**.....

.....**Conformes**.....

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

*L'avant-dernier alinéa de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :*

*« Cette justification résulte notamment de la remise au bailleur d'une attestation produite par l'assureur ou son représentant ».*

**Texte adopté par le Sénat**

**Art. 8.**

I. - Il est inséré, dans le chapitre premier du titre premier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, après l'article 9, un article 9-1 ainsi rédigé :

« Art. 9-1. - Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire si le conjoint n'a pas fait préalablement connaître son existence au bailleur. »

*I bis (nouveau).* - Le I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

**Texte adopté par l'Assemblée nationale**

**Art. 7 ter (nouveau).**

*Le dernier alinéa de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :*

*« Toute disposition prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurances des locataires ne produit d'effet que deux mois après un commandement demeuré infructueux. »*

*« Les modifications reproduisent à peine de nullité les deux alinéas précédents. »*

**Art. 8.**

I. - Alinéa sans modification

« Art. 9-1. - Nonobstant...

*... au conjoint du locataire s'il ne s'est pas fait connaître préalablement du bailleur, soit par lui-même, soit par le preneur. »*

*I bis A (nouveau).* - L'article 6 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

*« Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les demandes de résiliation faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi s'il ne s'est pas fait connaître préalablement du bailleur, soit par lui-même, soit par le preneur. »*

*I bis. - ...*

*... 1975 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :*



**Texte adopté par le Sénat**

« Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si le conjoint n'a pas fait préalablement connaître son existence au bailleur. »

II. - Dans l'article 28 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, les mots : « des chapitres premier à III et les articles 30 à 33 du présent titre » sont remplacés par les mots : « des articles 30 à 33 du présent chapitre et des chapitres premier à III, à l'exception des articles 10 et 11, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ».

III. - L'article 9-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée et le dernier alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée sont applicables aux notifications et significations faites à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.

**Art. 9.**

I. - Le deuxième alinéa de l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

« En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales. »

II. - La première phrase du dernier alinéa du même article est ainsi rédigée :

**Texte adopté par l'Assemblée nationale**

« Nonobstant...

... foi s'il ne s'est pas fait connaître préalablement du bailleur, soit par lui-même, soit par le preneur. »

II.- Non modifié

III - Non modifié

**Art. 9.**

I - Non modifié

II - Non modifié

### Texte adopté par le Sénat

« En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celles définies au premier alinéa du présent article. »

#### Art. 10.

I. - Les quatrième et cinquième alinéas du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

« Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

« Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

« Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification. »

### Texte adopté par l'Assemblée nationale

III (nouveau). - Au deuxième alinéa du I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : « ou de perte d'emploi » sont remplacés par les mots : « , de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. »

#### Art. 10.

##### I - Alinéa sans modification

« Dans le cas...

le bailleur n'y a pas...

... lorsque

... caduque.

##### Alinéa sans modification

##### Alinéa sans modification

### Texte adopté par le Sénat

II. - Dans le deuxième alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée, les mots : « pendant une durée d'un mois » sont remplacés par les mots : « pendant une durée de deux mois ».

III. - Les quatrième, cinquième et sixième alinéas du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée sont ainsi rédigés :

« Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

« Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire ou occupant de bonne foi de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

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

IV. - Le présent article entrera en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.

Toutefois :

a) lorsque le locataire a reçu notification du congé antérieurement à cette date, les règles applicables à ce congé et à la vente du local demeurent celles du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée dans sa rédaction antérieure à la présente loi ;

### Texte adopté par l'Assemblée nationale

II - Non modifié

III - Non modifié

IV. - Non modifié

**Texte adopté par le Sénat**

**Texte adopté par l'Assemblée nationale**

b) lorsque le locataire ou occupant de bonne foi a reçu antérieurement à cette même date notification de l'offre de vente prévue au I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée, les règles applicables à la vente du local demeurent celles de ce I de l'article 10 dans sa rédaction antérieure à la publication de la présente loi.

**Art. 11.**

**Art. 11.**

.....Conforme.....

.....Conforme.....

**Art. 12.**

**Art. 12.**

I. - Dans la première phrase du second alinéa du d) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : « la variation de l'indice national » sont remplacés par les mots : « la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national ».

I. - Non modifié

II. - Dans la deuxième phrase du second alinéa du d) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : « du dernier indice publié » sont remplacés par les mots : « de la dernière moyenne sur quatre trimestres de l'indice national publiée ».

II. - Supprimé

II bis (nouveau). - Le d) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

II bis.- Non modifié

« La moyenne mentionnée ci-dessus est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. »

III. - Dans le second alinéa de l'article 30 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, les mots : « de l'article 15 » sont remplacés par les mots : « du d) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ».

III.- Non modifié

**Texte adopté par le Sénat**

IV. - Les dispositions du présent article sont applicables aux contrats en cours à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi. La valeur trimestrielle de l'indice à la date de référence de ces contrats est remplacée par la valeur de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice à cette même date de référence.

**Art. 12 bis et 13.**

.....Conformes.....

**Texte adopté par l'Assemblée nationale**

IV.- Non modifié

**Art. 12 bis et 13.**

.....Conformes.....

**Art. 13 bis (nouveau).**

*Si les locaux faisant l'objet ou ayant fait l'objet d'un contrat de location conclu au visa du 2° de l'article 3 bis, de l'article 3 quater, de l'article 3 quinquies, de l'article 3 sexies ou de l'article 3 septies de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ne satisfont pas aux normes prévues à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou si les formalités de conclusion de ce contrat n'ont pas été respectées, le locataire peut demander au propriétaire la mise en conformité des locaux avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours. La demande doit être présentée dans le délai d'un an à compter de la date d'effet de ce contrat ou, pour les contrats de location conclus antérieurement à la publication de la présente loi, dans le délai d'un an à compter de cette date de publication.*

*A défaut d'accord entre les parties, le juge peut soit fixer un nouveau loyer par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, soit déterminer, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte.*

*Les dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ne sont plus applicables aux locaux mentionnés au premier alinéa.*

**Texte adopté par le Sénat**

**Chapitre III**

**Dispositions relatives au logement des personnes à faibles ressources**

**Texte adopté par l'Assemblée nationale**

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux vacants à compter du 23 décembre 1986.*

**Chapitre III**

**Dispositions relatives au logement des personnes à faibles ressources et à l'hébergement d'urgence des personnes en détresse**

**Art. 14 A (nouveau).**

*Un plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri est établi dans chaque département au plus tard le 31 décembre 1994. Ce plan est élaboré par le représentant de l'Etat en association avec les collectivités territoriales et leurs groupements dotés de la compétence en matière de logement ainsi qu'avec les autres personnes morales concernées, notamment les associations, les caisses d'allocations familiales et les organismes d'habitations à loyer modéré.*

*Le plan départemental analyse les besoins et prévoit les capacités d'hébergement d'urgence à offrir dans des locaux présentant des conditions d'hygiène et de confort respectant la dignité humaine. La capacité à atteindre par bassin d'habitat est au minimum d'une place par tranche de 2.000 habitants des communes ou de leurs groupements dotés de la compétence en matière de logement de 10.000 à 100.000 habitants et d'une place par tranche de 1.000 habitants des communes ou de leurs groupements dotés de la compétence en matière de logement de plus de 100.000 habitants.*

*Des conventions conclues entre les personnes mentionnées au premier alinéa définissent annuellement les conditions de mise en oeuvre des dispositifs prévus par le plan départemental.*

*Dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi et sur la base d'informations recueillies par les préfets de département, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport sur le bilan d'application de cette disposition et les éventuelles modifications à y apporter.*

Texte adopté par le Sénat

Art. 14.

..... Conforme.....

Art. 15.

I. - Après l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un article 22-1 ainsi rédigé :

« Art. 22-1. - I. - Lorsque le cautionnement des obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée, ce cautionnement vaut pour la durée de ce contrat et ne s'étend pas aux obligations résultant du contrat reconduit ou renouvelé.

« II. - Lorsque la durée du cautionnement stipulée est indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

« III (nouveau). - La personne qui se porte caution des obligations résultant d'un contrat de location fait précéder sa signature de la mention manuscrite du montant du loyer ainsi cautionné et, le cas échéant, de son indexation. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Si la durée du cautionnement stipulée est indéterminée, la personne qui se porte caution fait également précéder sa signature de la reproduction manuscrite du II du présent article. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement. »

II. - Les dispositions du II de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée entrent en vigueur le premier jour du deuxième mois suivant la publication de la présente loi. Elles ne sont pas applicables aux cautionnements consentis avant cette date.

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Art. 14.

..... Conforme.....

Art. 15.

I. - Alinéa sans modification

« Art. 22-1.- Lorsque le cautionnement d'obligations ...

... indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

« La personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer tel qu'il figure au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement. »

II. - Les dispositions de l'article 22-1...

... date.

**Texte adopté par le Sénat**

(nouveau).

Art. 16 et 17.

..... Conformes .....

Art. 19.

.. Conforme .....

(nouveau).

**Texte adopté par l'Assemblée nationale**

Art. 15 bis.

Alinéa sans modification

• Lorsque...

...

Art. 16 et 17.

..... Conformes .....

Art. 18.

La ...

... mots :

« ou à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales ou un organisme ...

... administrative ».

Art. 19.

..... Conforme .....

Art. 19 bis.

Alinéa sans modification

« Art. L.123-2-1. - Les plans d'occupation des sols peuvent ne pas imposer ...

... logement. »

(nouveau).



**Texte adopté par le Sénat**

Art. 20.

..... Conforme .....

Art. 21.

..... Conforme .....

**Chapitre V**

**Amélioration du fonctionnement des copropriétés**

**Texte adopté par l'Assemblée nationale**

Art. 20.

..... Conforme .....

(nouveau).

Art. 21.

..... Conforme .....

**Chapitre V**

**Amélioration du fonctionnement des copropriétés**

Art. 22.

**I. - Alinéa sans modification**

*« 1° bis Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2°, le syndicat...*

*... échues.*

*« Toutefois, ... ...ven-  
deur et au prêteur de deniers pour les créances*

*...*

*... échues. »*

**II - Non modifié**

**III - Non modifié**

**IV -**

**Texte adopté par le Sénat**

V. - L'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'opposition régulière, accompagnée d'une copie de la sommation de payer délivrée au vendeur en application de l'article 2103 du code civil et demeurée infructueuse pendant huit jours vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1. »

VI. - Le présent article entrera en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.

II. - Il est inséré dans le chapitre II de la même loi, après la section 1, une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2.

« Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale**

V. - *Supprimé (cf. supra)*

*Toutefois, il ne s'applique pas aux créances des syndicats de copropriétaires, afférentes à des charges et à des travaux, liquides et exigibles avant le 1er janvier 1995.*

**Art. 23.**

**I - Non modifié**

« Art. 29-1. - ...

ou sur requête peut...

...référé

% ...

... ensemble 25

... République.

**Texte adopté par le Sénat**

« La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin.

« Art. 29-2. - Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus trois mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

« - à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;

« - à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

« La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

« Art. 29-3. - Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article 29-2 sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire. »

**Texte adopté par l'Assemblée nationale**

« Le président...

... 26, du conseil syndical et, le cas échéant, du syndic ...

... provisoire.

Alinéa sans modification

« Art. 29-2.- Le président...

... au plus six mois...

... créance *contractuelle* a son origine ...  
... tendant :

« - sans modification

« - sans modification

Alinéa sans modification

« Art. 29-3. - Sans modification

**Texte adopté par le Sénat**

**Texte adopté par l'Assemblée nationale**

« Art. 29-4 (nouveau). - Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1er mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires. »

III (nouveau). - L'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 1.000 F à 20.000 F lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »

**Art. 23 bis (nouveau).**

Il est inséré, après le quatrième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, un alinéa ainsi rédigé :

« - de soumettre chaque année au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ; ».

**Chapitre VI**

**Dispositions diverses**

**Art. 24.**

..... Conforme .....

**Art. 25 (nouveau).**

**I. -** Après l'article L. 351-2-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 351-2-2 ainsi rédigé :

**Chapitre VI**

**Dispositions diverses**

**Art. 24.**

..... Conforme .....

**Art. 25 .**

**I. -** Alinéa sans modification

**Texte adopté par le Sénat**

« **Art. L. 351-2-2.** - Les organismes bénéficiaires de prêts visés aux 2°, 3° et 5° de l'article L. 351-2 dans le cadre de programmes de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements locatifs sont autorisés à constater en charges différées dans leurs comptes sociaux le montant correspondant à la somme que l'établissement prêteur est en droit de leur réclamer en cas de remboursement anticipé d'un prêt, de manière à ce que sa rémunération, eu égard aux modalités de progressivité des annuités sur la durée totale du prêt, soit assurée au taux actuariel fixé dans le contrat conclu avec l'emprunteur. »

**II.** - Les dispositions du I sont applicables aux prêts contractés antérieurement à la date de publication de la présente loi.

**Art. 26.**

..... Conforme .....

**Art. 27 (nouveau).**

Après le neuvième alinéa de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« - réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires ;

**Texte adopté par l'Assemblée nationale**

« **Art. L. 351-2-2.** - Les organismes visés à l'article L.411-2 ainsi que les sociétés d'économie mixte pour leurs logements conventionnés, lorsqu'ils bénéficient de prêts visés ...

...emprunteur. »

« **Les organismes visés à l'article L.411-2 ainsi que les sociétés d'économie mixte pour leurs logements locatifs sociaux lorsqu'ils bénéficient de prêts aidés par l'Etat pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer sont autorisés à constater en charges différées dans leurs comptes sociaux le montant correspondant à la somme que l'établissement prêteur est en droit de leur réclamer en cas de remboursement anticipé d'un prêt, de manière à ce que sa rémunération, eu égard aux modalités de progressivité des annuités sur la durée totale du prêt, soit assurée au taux actuariel fixé dans le contrat conclu avec l'emprunteur.** »

**II - Non modifié**

**Art. 26.**

..... Conforme .....

**Art. 27.**

**Alinéa sans modification**

« - sans modification

**Texte adopté par le Sénat**

« - à l'initiative du maire de la commune d'implantation ou du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés. »

**Art. 28 (nouveau).**

Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par huit alinéas ainsi rédigés :

« Elles ont également pour objet :

« - de réaliser toutes les opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, pour leur compte, avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, et pour le compte de tiers, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet, dans les conditions fixées par leur statut. Dans le cas où elles interviennent pour le compte de tiers, les dispositions de l'article L. 443-14 du présent code ne sont pas applicables aux cessions de terrains non bâtis rendues nécessaires par la réalisation de ces opérations ;

« - de réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires.

« Elles peuvent, en outre :

« - intervenir comme prestataires de services des sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet, dans les conditions fixées par leur statut ;

« - réaliser, pour des personnes privées, des prestations de services, dans le cadre d'opérations portant sur des immeubles d'habitation à usage locatif financés à l'aide de prêts aidés par l'Etat, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet ;

**Texte adopté par l'Assemblée nationale**

« - avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant ...

... copropriétés. »

**Art. 28.**

**Alinéa sans modification**

**Alinéa sans modification**

« - de réaliser, dans les conditions fixées par leur statut, toutes les opérations...  
... urbanisme, soit pour leur compte...  
... concernées, soit

pour le compte ...  
... effet. Dans ...

... opérations ;

« - sans modification

**Alinéa sans modification**

« - intervenir, dans les conditions fixées par leur statut comme...

...effet.

« - supprimé

**Texte adopté par le Sénat**

« - à l'initiative du maire de la commune d'implantation ou du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés ;

« - réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues à l'article L. 421-1. »

**Art. 29.**

..... Conforme .....

**Art. 30 (nouveau).**

Après le premier alinéa de l'article L. 422-3-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent également, lorsqu'elles sont titulaires de l'autorisation visée au premier alinéa, réaliser, pour des personnes privées, des prestations de services, dans le cadre d'opérations portant sur des immeubles d'habitation à usage locatif financés à l'aide de prêts aidés par l'Etat. »

**Art. 31 (nouveau).**

Le III de l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les sociétés anonymes de crédit immobilier peuvent, en dehors des cas prévus au I et au II, soit directement à titre accessoire, soit par l'intermédiaire des filiales visées à l'article L. 422-4-2 du présent code, réaliser toutes opérations de prêts immobiliers, de construction, de réhabilitation, de maîtrise d'ouvrage et de prestations de services liées à l'habitat dans les conditions et limites précisées par les clauses types.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale**

« - avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant ..

... copropriétés ;

« - sans modification

**Art. 29.**

..... Conforme .....

**Art. 30.**

**Supprimé**

**Art. 31.**

Dans le premier alinéa du III de l'article L.422-4 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « construction, » sont insérés les mots : « de réhabilitation ».

**Alinéa supprimé**

**Texte adopté par le Sénat**

« Les opérations réalisées au titre des paragraphes I, II et du présent III du présent article ne peuvent avoir pour objet la constitution d'un patrimoine locatif pour les sociétés anonymes de crédit immobilier ou pour les sociétés visées à l'article L. 422-4-2 précité. Toutefois, ne sont pas considérées comme constituant un patrimoine locatif au sens du présent article la location des immeubles invendus d'une opération d'accession à la propriété comptabilisés en éléments du stock, la location, en attente de la revente, des immeubles acquis sur adjudication et la location des parties inoccupées des sièges sociaux des sociétés visées au présent article, lorsqu'elles sont réalisées dans les conditions définies par les clauses types mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 422-5 du présent code. »

**Art. 32.**

..... Conforme .....

**Art. 33 (nouveau).**

Dans un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le Gouvernement présentera un rapport d'information au Parlement établissant les conditions d'application des règlements de copropriété entre les organismes d'habitations à loyer modéré et les acquéreurs de logements d'habitation à loyer modéré.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale**

*Alinéa supprimé*

**Art. 32.**

..... Conforme .....

**Art. 33.**

Dans un délai de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi le Gouvernement présentera au Parlement un rapport sur le fonctionnement des copropriétés issues des dispositions de l'article L.443-7 du code de la construction et de l'habitation.

**Art. 34 (nouveau).**

L'article premier de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est complété par un 7° ainsi rédigé :

« 7° - A l'exclusion des publications par voie de presse, la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis. »

II. - Au premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée, après les mots : « qu'il mentionne », sont insérés les mots : « en ses 1° à 6° ».



**Texte adopté par le Sénat**

**Texte adopté par l'Assemblée nationale**

**III. - Le même article 6 est complété par cinq alinéas ainsi rédigés :**

**«Aucune somme d'argent ou rémunération de quelque nature que ce soit n'est due à une personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article premier ou ne peut être acceptée ou exigée par elle préalablement à la conclusion d'une convention rédigée par écrit et à la remise au client d'un original de cette convention conformément aux dispositions de l'article 1325 du code civil. Cette convention doit préciser :**

**«- les caractéristiques du bien immobilier recherché par le client ;**

**«- la nature de la prestation à fournir au client ;**

**«-le montant de la rémunération ;**

**«- les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation n'est pas fournie au client dans le délai prévu.»**

**IV.- Après le troisième alinéa de l'article 9 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée il est inséré un alinéa ainsi rédigé :**

**« 2° bis Infractions punies des peines prévues à l'article L. 121-28 ou à l'article L. 213-1 du code de la consommation ; ».**

**V.- Les dispositions du présent article entrent en vigueur le 1er juillet 1995.**

**Art. 35 (nouveau).**

**Dans la première phrase du troisième alinéa de l'article 3 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, le pourcentage « 2 % » est remplacé par le pourcentage « 5 % ».**

**Art. 36 (nouveau).**

**L'article L. 432-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par trois alinéas ainsi rédigés :**

**Texte adopté par le Sénat**

**Texte adopté par l'Assemblée nationale**

*«Chaque associé ne peut être tenu de contribuer aux dépenses nécessaires à la réalisation de l'objet social et au remboursement des prêts mentionnés à l'alinéa premier qu'à hauteur de la quote-part afférente au lot destiné à lui être attribué ou vendu.»*

*«En cas de défaillance d'un associé, le remboursement de ses dettes de toute nature à l'égard de la société coopérative de construction est pris en charge par l'organisme d'habitations à loyer modéré gérant de cette société, lequel est alors subrogé dans les droits de la société.»*

*«Pendant la durée d'existence de la société coopérative, le résultat net de chaque exercice ne peut être affecté qu'à des réserves non distribuables. A la dissolution de la société, l'assemblée générale appelée à statuer sur la liquidation ne peut, après paiement du passif et remboursement du capital social, attribuer l'exédent éventuel que font apparaître les comptes de clôture de liquidation qu'à l'organisme d'habitations à loyer modéré gérant de la société ou, à défaut, à un autre organisme de même nature.»*

**Art. 37 (nouveau).**

**I. - L'article 1619 du code civil est complété par un alinéa ainsi rédigé :**

*«Mention de la surface habitable est portée au contrat de vente de tout local à usage d'habitation faisant partie d'une copropriété, à peine de nullité de la vente. Est nulle la stipulation par laquelle l'acquéreur d'un local à usage d'habitation faisant partie d'une copropriété renonce à l'action en diminution de prix pour moindre mesure lorsque la différence de mesure de la surface habitable excède le vingtième en moins.»*

**II. - Le présent article entre en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la date de publication de la présente loi.**

**TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE**

**CHAPITRE PREMIER**

**ACQUISITION DES LOGEMENTS  
D'HABITATION À LOYER MODÉRÉ  
PAR LEURS OCCUPANTS**

.....  
**Article premier bis.**


L'article L. 443-7 du même code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

«Le conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme d'habitations à loyer modéré délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente et apprécie les résultats obtenus l'année précédente.

Le conseil départemental de l'habitat est saisi chaque année d'un rapport du représentant de l'Etat portant sur la vente de logements d'habitation à loyer modéré. Ce rapport analyse si le réinvestissement des fonds provenant de la vente permet le maintien quantitatif et qualitatif de l'offre locative. Il peut émettre à cette occasion des recommandations.»  
.....

**Art. 2 bis**

La troisième phrase de l'article L.443-9 du même code est supprimée.



**Art. 3.**

L'article L. 443-10 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«En cas de vente d'un logement à une personne physique, à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales ou à un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre le logement acquis à la disposition de personnes défavorisées, par dérogation aux deuxième et troisième alinéas de l'article L.353-17 et aux articles L.353-4 et L.353-5, la convention visée à l'article L.353-2 n'est pas opposable aux propriétaires successifs du logement.»

**Art. 4.**

I. - Le premier alinéa de l'article L. 443-11 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :

«Toutefois, sur demande du locataire, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété, à ses ascendants et descendants.»

*I bis* - Après le premier alinéa de l'article L. 443-11 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«Tout locataire peut adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement. La réponse de l'organisme doit être motivée et adressée à l'intéressé dans les deux mois suivant la demande.»

*I ter* - Dans la première phrase du deuxième alinéa de l'article L.443-11 du même code, après le mot : «locataires» sont insérés les mots : «de logements».

II. - Les dispositions du troisième alinéa de l'article L. 443-11 du même code sont abrogées.

.....

**Art. 5 bis.**

L'article L. 443-7 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur personne physique, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, la récapitulation des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes et fournit, en tant que de besoin, une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre.».

**Art. 5 ter**

L'article L.443-15-2 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L.443-14, sont applicables aux logements locatifs des sociétés d'économie mixte faisant l'objet des conventions conclues en application de l'article L.351-2 et autres que ceux mentionnés à l'alinéa précédent. Toutefois, lorsqu'une société d'économie mixte met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans le département par voie de la publicité prévue au deuxième alinéa de l'article L.443-11. En outre, le surplus des sommes perçues par la société d'économie mixte au sens du quatrième alinéa de l'article L.443-13 est affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives conventionnées, ou à des acquisitions de logements devant être conventionnés, en vue d'un usage locatif.».

**CHAPITRE II**  
**ADAPTATION DE LA LÉGISLATION DES**  
**RAPPORTS LOCATIFS**

.....

**Art. 7 bis**

L'avant-dernier alinéa de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :

«La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant».

**Art. 7 ter**

**Supprimé.**

**Art. 8.**

I. - Il est inséré, dans le chapitre premier du titre premier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, après l'article 9, un article 9-1 ainsi rédigé :

«Art. 9-1. - Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.»

I bis A.- L'article 6 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les demandes de résiliation faites en application du présent article par

**le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.»**

**I bis – Le I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :**

**«Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.»**

**II. – Dans l'article 28 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, les mots : «des chapitres premier à III et les articles 30 à 33 du présent titre» sont remplacés par les mots : «des articles 30 à 33 du présent chapitre et des chapitres premier à III, à l'exception des articles 10 et 11, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986».**

**III. – L'article 9-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, le dernier alinéa de l'article 6 et le dernier alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée sont applicables aux notifications et significations faites à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.**

## **Art. 9.**

**I. – Le deuxième alinéa de l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :**

**«Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.**

**«En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.»**

**II. – La première phrase du dernier alinéa du même article est ainsi rédigée :**

**«En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celles définies au premier alinéa du présent article.»**

**III.- Au deuxième alinéa du I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : «ou de perte d'emploi» sont remplacés par les mots : «, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi.»**

## **Art. 10.**

**I. - Les quatrième et cinquième alinéas du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :**

**«Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.**

**«Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.**

**«Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.»**

**II. - Dans le deuxième alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée, les mots : «pendant une**



durée d'un mois» sont remplacés par les mots : «pendant une durée de deux mois».

**III. – Les quatrième, cinquième et sixième alinéas du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée sont ainsi rédigés :**

«Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

«Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire ou occupant de bonne foi de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

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

**IV. – Le présent article entrera en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.**

Toutefois :

a) lorsque le locataire a reçu notification du congé antérieurement à cette date, les règles applicables à ce congé et à la vente du local demeurent celles du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée dans sa rédaction antérieure à la présente loi ;

b) lorsque le locataire ou occupant de bonne foi a reçu antérieurement à cette même date notification de l'offre de vente prévue au I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée, les règles applicables à la vente du local demeurent celles de ce I de l'article 10 dans sa rédaction antérieure à la publication de la présente loi.

.....

**Art. 12.**

**I. - Dans la première phrase du second alinéa du d) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : «la variation de l'indice national» sont remplacés par les mots : «la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national».**

**II. - Supprimé**

**II bis. - Le d) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :**

**«La moyenne mentionnée ci-dessus est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent.»**

**III. - Dans le second alinéa de l'article 30 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, les mots : «de l'article 15» sont remplacés par les mots : «du d) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée».**

**IV. - Les dispositions du présent article sont applicables aux contrats en cours à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi. La valeur trimestrielle de l'indice à la date de référence de ces contrats est remplacée par la valeur de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice à cette même date de référence.**

.....

**Art. 13 bis**

**Si les locaux faisant l'objet ou ayant fait l'objet d'un contrat de location conclu en vertu du 2° de l'article 3 bis, de l'article 3 quater, de l'article 3 quinquies, de l'article 3 sexies ou de l'article 3 septies de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ne satisfont pas aux normes prévues à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou si les formalités de conclusion de ce contrat n'ont pas été**

respectées, le locataire peut demander au propriétaire la mise en conformité des locaux avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours. La demande doit être présentée dans le délai d'un an à compter de la date d'effet de ce contrat ou, pour les contrats de location conclus antérieurement à la publication de la présente loi, dans le délai d'un an à compter de cette date de publication.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut soit fixer un nouveau loyer par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, soit déterminer, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte.

Les dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ne sont plus applicables aux locaux mentionnés au premier alinéa.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux vacants à compter du 23 décembre 1986.

### **CHAPITRE III**

#### **DISPOSITIONS RELATIVES AU LOGEMENT DES PERSONNES À FAIBLES RESSOURCES ET À L'HÉBERGEMENT D'URGENCE DES PERSONNES SANS ABRI**

##### **Art. 14 A**

Un plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri est établi dans chaque département au plus tard le 31 décembre 1994. Ce plan est élaboré par le représentant de l'Etat en association avec les collectivités territoriales et leurs groupements dotés de la compétence en matière de logement ainsi qu'avec les autres personnes morales concernées, notamment les associations, les caisses d'allocations familiales et les organismes d'habitations à loyer modéré.

Le plan départemental analyse les besoins et prévoit les capacités d'hébergement d'urgence à offrir dans des locaux présentant des conditions d'hygiène et de confort respectant la dignité humaine.

La capacité à atteindre par bassin d'habitat est au minimum d'une place par tranche de 2.000 habitants des communes ou de leurs groupements dotés de la compétence en matière de logement de 10.000 à 100.000 habitants et d'une place par tranche de 1.000 habitants des communes ou de leurs groupements dotés de la compétence en matière de logement de plus de 100.000 habitants.

Des conventions conclues entre les personnes mentionnées au premier alinéa définissent annuellement les conditions de mise en oeuvre des dispositifs prévus par le plan départemental.

Dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport sur le bilan d'application de cette disposition et les éventuelles modifications à y apporter.

.....

#### Art. 15.

I. - Après l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un article 22-1 ainsi rédigé :

«Art. 22-1. - Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

«La personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.»

II. - Les dispositions de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée entrent en vigueur le premier jour du deuxième

mois suivant la publication de la présente loi. Elles ne sont pas applicables aux cautionnements consentis avant cette date.

**Art. 15 bis**

L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.»

.....

**Art. 18.**

La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation est complétée par les mots : «ou à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales ou un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article premier de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement et qui est agréé à cet effet par l'autorité administrative».

.....

**Art. 19 bis**

Après l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-2-1 ainsi rédigé :

«Art. L. 123-2-1. - Les plans d'occupation des sols peuvent ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article premier de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.»

**Art. 19 ter**

Après l'article 1384-A du code général des impôts, il est inséré un article 1384-B ainsi rédigé :

«Art. 1384-B.- Les communes et groupements de communes à fiscalité propre peuvent, par délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639-A bis, exonérer totalement ou partiellement, pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui leur revient, pendant une durée qu'ils déterminent, les logements acquis en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat en application du 3° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation en application de l'article L.252-1 du même code.»

**CHAPITRE IV**

**TRANSFORMATION EN LOGEMENTS DE LOCAUX  
AFFECTÉS À UN AUTRE USAGE**

.....  
**Art. 20 bis**

Il est inséré, après l'article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation, un article L.631-7-2 ainsi rédigé :

«Art. L.631-7-2.- Sur requête de tout intéressé, le représentant de l'Etat dans le département délivre, après avis du maire et dans le délai de deux mois, un certificat indiquant si le local peut être régulièrement ou non affecté à l'usage mentionné dans la demande.»  
.....

## CHAPITRE V

### AMÉLIORATION DU FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS

#### Art. 22

I. - Après le troisième alinéa de l'article 2103 du code civil, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

«1° bis - Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2°, le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues.

«Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues.»

II. - L'article 2107 du code civil est complété par les mots : «et les créances du syndicat de copropriétaires énumérées à l'article 2103».

III. - Après l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 19-1 ainsi rédigé :

«Art. 19-1. - L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du code civil.»

IV. - L'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

«Art. 20. - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de

l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

«Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

«L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.»

V. - *Supprimé.*

VI. - Le présent article entre en vigueur le 1er janvier 1995. Il s'applique aux créances nées antérieurement à son entrée en vigueur.

### Art. 23.

I. - Il est créé, dans le chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, une section 1 intitulée : «Dispositions générales» et comprenant les articles 17 à 29.

I bis. - L'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c) ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.»

II - Il est inséré, après la section 1 du chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, une section 2 ainsi rédigée :

#### «Section 2.

*«Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté.*

«Art. 29-1. - Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le



président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

«Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a) et b) de l'article 26, du conseil syndical et, le cas échéant, du syndic. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, et le syndic continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

«La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin.

«Art. 29-2. – Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

«– à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;

«– à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

«La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

«Art. 29-3. – Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article 29-2 sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.»

«Art. 29-4.- Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1er mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.»

III.- L'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 1.000 F à 20.000 F lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c) de l'article 26.»

#### Art. 23 bis

Il est inséré, après le quatrième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, un alinéa ainsi rédigé :

« - de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ; ».

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS DIVERSES

.....

#### Art. 25

I. - Après l'article L. 351-2-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 351-2-2 ainsi rédigé :

«Art. L. 351-2-2. - Les organismes visés à l'article L. 411-2 ainsi que les sociétés d'économie mixte pour leurs logements conventionnés, lorsqu'ils bénéficient de prêts visés aux 2°, 3° et 5° de

**l'article L. 351-2 dans le cadre de programmes de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements locatifs sont autorisés à constater en charges différées dans leurs comptes sociaux le montant correspondant à la somme que l'établissement prêteur est en droit de leur réclamer en cas de remboursement anticipé d'un prêt, de manière à ce que sa rémunération, eu égard aux modalités de progressivité des annuités sur la durée totale du prêt, soit assurée au taux actuariel fixé dans le contrat conclu avec l'emprunteur.»**

**«Les organismes visés à l'article L.411-2 ainsi que les sociétés d'économie mixte pour leurs logements locatifs sociaux, lorsqu'ils bénéficient de prêts aidés par l'Etat pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer, sont autorisés à constater en charges différées dans leurs comptes sociaux le montant correspondant à la somme que l'établissement prêteur est en droit de leur réclamer en cas de remboursement anticipé d'un prêt, de manière à ce que sa rémunération, eu égard aux modalités de progressivité des annuités sur la durée totale du prêt, soit assurée au taux actuariel fixé dans le contrat conclu avec l'emprunteur.»**

**II.- Les dispositions du I sont applicables aux prêts contractés antérieurement à la date de publication de la présente loi.**

.....

**Art. 27**

**Après le neuvième alinéa de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :**

**«- réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires ;**

**«- avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés.»**

**Art. 28**

**Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par sept alinéas ainsi rédigés :**

«Elles ont également pour objet :

«- de réaliser, dans les conditions fixées par leur statut, toutes les opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, soit pour leur compte, avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, soit pour le compte de tiers, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet, dans les conditions fixées par leur statut. Dans le cas où elles interviennent pour le compte de tiers, les dispositions de l'article L. 443-14 du présent code ne sont pas applicables aux cessions de terrains non bâtis rendues nécessaires par la réalisation de ces opérations ;

«- de réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires.

«Elles peuvent, en outre :

«- intervenir, dans les conditions fixées par leur statut, comme prestataires de services des sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet ;

«- avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés ;

«- réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues à l'article L. 421-1.»

.....  
Art. 30

*Supprimé.*

Art. 31

Le III de l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

«Les sociétés anonymes de crédit immobilier peuvent, en dehors des cas prévus au I et au II, soit directement à titre accessoire, soit par l'intermédiaire des filiales visées à l'article L. ~~422-4-2~~ du présent code, réaliser toutes opérations de prêts immobiliers, de construction, de réhabilitation, de maîtrise d'ouvrage et de prestations de services liées à l'habitat dans les conditions et limites précisées par les clauses types.

«Les opérations réalisées au titre des paragraphes I, II et du présent III du présent article ne peuvent avoir pour objet la constitution d'un patrimoine locatif pour les sociétés anonymes de crédit immobilier ou pour les sociétés visées à l'article L. 422-4-2 précité. Toutefois, ne sont pas considérées comme constituant un patrimoine locatif au sens du présent article la location des immeubles invendus d'une opération d'accession à la propriété comptabilisés en éléments du stock, la location, en attente de la revente, des immeubles acquis sur adjudication et la location des parties inoccupées des sièges sociaux des sociétés visées au présent article, lorsqu'elles sont réalisées dans les conditions définies par les clauses types mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 422-5 du présent code.»

.....

### Art. 33

Dans un délai de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi le Gouvernement présentera au Parlement un rapport sur le fonctionnement des copropriétés issues des dispositions de l'article L.443-7 du code de la construction et de l'habitation.

### Art. 34

I. - L'article premier de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est complété par un 7° ainsi rédigé :

«7° - A l'exclusion des publications par voie de presse, la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis.»

II. - Au premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée, après les mots : «qu'il mentionne», sont insérés les mots : «en ses 1° à 6°».

III. - Le même article 6 est complété par cinq alinéas ainsi rédigés :

«Aucune somme d'argent ou rémunération de quelque nature que ce soit n'est due à une personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article premier ou ne peut être acceptée ou exigée par elle préalablement à la conclusion d'une convention rédigée par écrit et à la remise au client d'un original de cette convention conformément aux dispositions de l'article 1325 du code civil. Cette convention doit préciser :

«- les caractéristiques du bien immobilier recherché par le client ;

«- la nature de la prestation à fournir au client ;

«-le montant de la rémunération ;

«- les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation n'est pas fournie au client dans le délai prévu.»

IV.- Après le troisième alinéa de l'article 9 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«2° bis - Infractions punies des peines prévues à l'article L. 121-28 ou à l'article L. 213-1 du code de la consommation ; ».

V.- Les dispositions du présent article entrent en vigueur le 1er juillet 1995.

### Art. 35

Dans la première phrase du troisième alinéa de l'article 3 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, le pourcentage «2 %» est remplacé par le pourcentage «5 %».

### Art. 36

L'article L. 432-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

«Chaque associé ne peut être tenu de contribuer aux dépenses nécessaires à la réalisation de l'objet social et au remboursement des prêts mentionnés à l'alinéa premier qu'en proportion de la quote-part afférente au lot destiné à lui être attribué ou vendu.

«En cas de défaillance d'un associé, le remboursement de ses dettes de toute nature à l'égard de la société coopérative de construction s'impute sur la réserve constituée par les résultats nets cumulés des exercices successifs.

«A la dissolution de la société, le solde de la réserve est réparti entre les associés en proportion de la quote-part afférente aux lots qui leur ont été attribués ou vendus.»

**Art. 37**

*Supprimé.*