

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1988 - 1989

Annexe au procès-verbal de la séance du 28 juin 1989

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des Lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale (1) sur la proposition de loi, ADOPTÉE AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN NOUVELLE LECTURE, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986,

Par M. Luc DEJOIE,

Senateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Jacques Larche, *président* ; Felix Ciccolini, Charles de Cuttoli, Paul Girod, Louis Virapoullé, *vice-présidents* ; Germain Authie, René Georges Laurin, Charles Ledernian, *secrétaires* ; MM. Guy Allouche, Alphonse Arzel, Gilbert Baumet, Jean Benard Mousseaux, Christian Bonnet, Raymond Bouvier, Auguste Cazalet, Henri Collette, Raymond Courrière, Etienne Dailly, Michel Darras, André Daugnac, Marcel Debarge, Luc Dejeie, Michel Dreyfus Schmidt, Mme Jacqueline Fraysse Cazalis, MM. François Giacobbi, Jean Marie Girault, Paul Graziani, Hubert Haenel, Daniel Hoeffel, Charles Jolibois, Bernard Laurent, Paul Masson, Jacques Mousson, Hubert Peyou, Claude Pradille, Albert Ramassamy, Roger Romani, Marcel Rudloff, Michel Rufin, Jacques Thyraud, Jean Pierre Tizon, Georges Treille.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (9^e législ.) : Première lecture : 652, 689 et T.A. 100.

Commission mixte paritaire : 774.

Nouvelle lecture : 728, 776 et T.A. 123.

Sénat : Première lecture : 325, 338, 345 et T.A. 81 (1988 1989).

Commission mixte paritaire : 386 (1988 1989).

Nouvelle lecture : 393 (1988 1989).

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
INTRODUCTION	5
EXAMEN DES ARTICLES	9
<i>Article premier</i> : Information du Parlement sur la mise en oeuvre concrète du droit au logement	9
<i>Article 3</i> : Contenu du contrat de location	10
<i>Article 8</i> : Sous-location	12
<i>Articles 8 bis et 8 ter</i> : Echange de logements	13
<i>Article 9</i> : Durée du bail	13
<i>Article 11 bis</i> : Disposition spécifique au bailleur établi hors de France	14
<i>Article 14</i> : Motivation du congé	15
<i>Article 15</i> : Observatoires des loyers	15
<i>Articles 16 et 17</i> : Modalités de fixation des loyers	17
<i>Article 18</i> : Fourniture des éléments de référence	22
<i>Article 22</i> : Charges récupérables	22
<i>Article 23</i> : Suspension provisoire des effets de la clause de résiliation de plein droit pour non-paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie	23
<i>Article 24</i> : Dispositions transitoires	24
<i>Article 25</i> : Sortie des locaux vacants du régime de la loi de 1948	25
<i>Article 25 bis</i> : Extension des dispositions applicables à la sortie des locaux classés en sous-catégories 2 B ou 2 C aux personnes âgées ou handicapées	25
<i>Article 26</i> : Contrat de location des locaux classés en sous- catégories II. B ou II. C établi en application des articles 25 et 28 à 33 de la loi Méhaignerie	26
<i>Article 29</i> : Commissions départementales des rapports locatifs	27

	<u>Pages</u>
. <i>Article 30</i> : Accords collectifs de location	27
. <i>Article 31</i> : Accords collectifs locaux	29
. <i>Articles 31 bis et 31 ter</i> : Associations de locataires	28
. <i>Articles 34 et 34 bis</i> . Locaux à usage professionnel	29
. <i>Article 34 ter</i> : Répartition des charges récupérables lorsque certains locaux sont soumis à la loi du 1er septembre 1948	31
. <i>Articles 35 et 35 bis</i> . Coordination avec le droit en vigueur	32
TABLEAU COMPARATIF	33

Mesdames, Messieurs,

Au moment où le Sénat est appelé à examiner en nouvelle lecture la proposition de loi destinée à régir les rapports entre les locataires et les bailleurs et à déterminer les mécanismes de fixation des loyers des logements, trois observations préliminaires s'imposent :

1. Le processus a été mal conduit : la proposition de loi déposée le 3 mai sur le Bureau de l'Assemblée nationale a été adoptée par celle-ci le 23 mai suivant. Le Gouvernement a fixé au 5 juin sa discussion en séance publique au Sénat, ce qui n'a laissé à la commission des Lois, une fois les délais de transmission et d'impression du rapport déduits, qu'environ huit jours pour l'examiner.

La commission mixte paritaire s'est réunie le 14 juin et n'a pu parvenir à l'élaboration d'un texte commun aux deux assemblées sur les nombreuses dispositions de la proposition de loi restant en discussion : ce désaccord n'a été constaté qu'au terme de six heures de délibération, l'ordre du jour de l'Assemblée nationale faisant d'ailleurs figurer au 15 juin, c'est à dire le lendemain de la réunion de la commission mixte paritaire, la discussion en nouvelle lecture de ce texte.

Le Gouvernement, enfin, a décidé de fixer au 29 juin, à deux jours de la fin de la session ordinaire, l'examen en nouvelle lecture, par le Sénat, de cette proposition. Le Sénat dispose ainsi pour la nouvelle lecture de délais équivalents à ceux dont il avait disposé pour la première lecture mais en revanche l'Assemblée nationale ne disposera en pratique d'aucun délai pour examiner le texte adopté

par le Sénat !... : il est évident que ce phénomène est malsain et nuit tant à la qualité rédactionnelle du texte qu'aux possibilités d'élaboration d'un compromis. La première lecture d'un texte a en effet pour objet de permettre une réflexion de fond dans chaque assemblée, députés et sénateurs exprimant leurs préférences. Les lectures suivantes ont pour objet, grâce à la navette, d'engager un processus de réduction progressive des divergences jusqu'à ce qu'une rédaction commune aux deux assemblées soit acquise sur l'ensemble du texte.

En l'occurrence, cette logique n'a pas été respectée et nul n'a gagné à la brièveté des délais de première lecture, non plus qu'à la "cristallisation" des positions acquises : l'échec de la commission mixte paritaire en est la manifestation évidente.

2. L'enjeu est pourtant de taille : s'il est peu de Français qui ne soient ni locataires ni propriétaires, en revanche beaucoup sont à la fois propriétaires et locataires et il en est probablement davantage encore qui ont eu successivement l'une puis l'autre de ces qualités. Par conséquent, le texte que nous élaborons concerne, de façon immédiate ou à terme, la quasi-totalité des Français et l'on conviendra que deux mois au total pour élaborer un texte aussi important est un délai bien court.

Il l'est d'autant plus que les relations juridiques entre bailleurs et locataires ne sont pas l'unique enjeu du texte : au-delà de ces relations se posent en effet le problème de l'orientation de l'épargne vers le secteur de la construction, le niveau de l'investissement immobilier, le rythme de l'activité des entreprises du bâtiment et en définitive la question du chômage. Il faut y prendre garde : les changements d'attitude et les retournements de conjoncture ont dans ce secteur des conséquences sociales particulièrement lourdes et la psychologie y joue un rôle aussi important que le contenu des textes eux-mêmes. Une réforme précipitée et imposée n'offre pas, à cet égard, les garanties nécessaires.

3. L'attitude du Sénat à l'égard de ce texte est dictée par ces observations. Trois mots la resument :

. La stabilité : il est indispensable de parvenir à l'adoption d'une législation destinée à régir durablement les relations entre les bailleurs et les locataires. Chacun est d'ailleurs plus conscient de cet impératif que le rapport gouvernemental sur l'évolution des loyers déposé en février 1989 nous a appris qu'un bail sur deux, à l'heure

actuelle, n'était pas conforme aux dispositions légales, ce qui est évidemment inquiétant.

. La simplicité du texte à élaborer est donc un impératif : il faut un texte lisible et cohérent, instaurant des procédures claires et simples à manier. Il faut également que le mécanisme de fixation par décret de l'évolution des loyers obéisse à des critères de déclenchement et d'application aussi clairs que possible afin d'éviter la suspicion d'un blocage des loyers : si cette suspicion venait à être formulée, des conséquences désastreuses en découleraient inexorablement. C'est la raison pour laquelle, conformément à ce qui avait été annoncé en première lecture, le Sénat fera, sur ce point également, des propositions constructives et équilibrées.

. L'équilibre est en effet le troisième impératif qui a guidé la position de la commission des Lois. Equilibre dans les relations réciproques des bailleurs et des locataires certes mais aussi équilibre du marché locatif, ce qui postule que l'épargnant ne soit pas dissuadé d'orienter son épargne vers le secteur de l'investissement immobilier. La pire des choses qui puisse arriver, au stade où nous en sommes, serait que cette proposition de loi soit qualifiée de "texte de revanche" ou de "texte de rupture".

C'est pourquoi la commission vous propose, par exemple, lors de cette nouvelle lecture du texte, de supprimer les dispositions introduites par l'Assemblée nationale en nouvelle lecture et qui concernent les prérogatives exorbitantes conférées aux associations affiliées à une organisation nationale par les articles 31 bis et 31 ter de la proposition de loi.

La commission aurait souhaité être en mesure de vous recommander l'adoption d'un texte réellement réfléchi, dont les conséquences auraient été soigneusement pesées. Les circonstances font qu'elle vous demande d'adopter ce texte, sous réserve bien évidemment de l'acceptation des amendements qu'elle propose, dans le seul souci de ne pas contribuer à détériorer une situation qui, déjà, la préoccupe.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier

Information du Parlement sur la mise en oeuvre concrète du droit au logement

1. L'Assemblée nationale a supprimé la disposition introduite par le Sénat prévoyant que "le Gouvernement dépose chaque année sur le bureau des Assemblées, lors de la seconde session ordinaire, un rapport sur l'évolution des loyers, des aides publiques au logement et de l'offre de logements à louer ainsi que sur l'évolution du secteur de la construction en fonction des types de financement utilisés".

Elle n'a que très partiellement admis le bien-fondé de cette information en indiquant, à l'article 15 du projet de loi, que le Gouvernement déposera tous les deux ans un rapport portant sur la seule évolution des loyers.

2. Il est manifeste que cette information — pour précieuse qu'elle soit — est insuffisante : les loyers ne sont pas une donnée absolue, une variable indépendante, mais le produit d'une offre et d'une demande résultant de facteurs multiples à l'égard desquels le Gouvernement dispose de moyens d'action importants. Le rythme de publication du rapport n'est pas non plus indifférent : il est certain que si le rapport rédigé à la demande de M. Maurice Faure avait été connu un an plus tôt, le législateur aurait disposé des délais nécessaires pour adapter très exactement son action aux problèmes constatés, ce qui aurait permis d'éviter l'instabilité législative que constitue la présente proposition de loi.

On admettra enfin qu'il serait pour le moins surprenant, au moment où le droit au logement est inscrit dans la loi, que le Gouvernement semble s'en désintéresser en refusant de fournir au Parlement les informations permettant de suivre la mise en oeuvre concrète de ce droit et de mesurer l'effort consenti en sa faveur par les fonds publics, c'est-à-dire par les contribuables.

3. Dans le souci de favoriser un compromis entre les deux assemblées, la Commission a accepté que le rapport ne soit publié que tous les deux ans, mais elle a estimé indispensable en contrepartie que les éléments nécessaires à une appréciation correcte de la mise en oeuvre concrète du droit au logement figurent dans ce rapport. Elle vous proposera à cet effet un amendement complétant le dernier alinéa de l'article 15 de la proposition de loi et a donc adopté sans modification le présent article premier.

Article 3

Contenu du contrat de location

L'Assemblée nationale a apporté trois modifications à la rédaction de cet article :

1. Elle a décidé que le défaut d'état des lieux ferait tomber la présomption établie par l'article 1731 du code civil, c'est-à-dire la présomption selon laquelle le preneur a reçu les locaux en bon état de réparations locatives. Par conséquent, le défaut d'état des lieux imputable au seul locataire n'aurait de conséquences dommageables que pour le seul bailleur, résultat qui est de toute évidence contraire au principe de l'équilibre des droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires affirmé à l'article premier de la proposition de loi et que nul, semble-t-il, ne remet en cause. Il convient donc d'en revenir au droit en vigueur qui dispose qu' "à défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux". La Commission a adopté un amendement en ce sens.

2. L'Assemblée nationale a rétabli la disposition selon laquelle "pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage". Le Sénat avait en première lecture supprimé cette disposition en faisant observer qu'elle est peu compatible avec la règle fixée au même article 3 selon laquelle l'état des lieux est établi lors de la remise et de la restitution des clés, cette dernière conditionnant la restitution du dépôt de garantie (art. 21).

La Commission vous propose à nouveau la suppression de cette disposition qui lui paraît de nature à susciter des contentieux complexes : d'une part, l'état des lieux doit normalement porter sur les éléments de chauffage dès l'origine et, d'autre part, il serait illogique que le locataire, alors qu'il est dans les lieux depuis peut-être plusieurs mois, puisse contester l'état des éléments de chauffage alors qu'il est le seul à y avoir accès depuis son entrée dans les lieux. On ajoutera enfin que si cette disposition était conservée pour l'entrée dans les lieux, il conviendrait dans un double souci de cohérence et de respect du principe d'équilibre posé à l'article premier de la proposition de loi, qu'un dispositif analogue soit également mentionné lors de la restitution des clés par le locataire. Il faudrait donc insérer dans l'article 21 de la proposition de loi une disposition précisant que lorsque l'état des lieux initial a été complété par l'état des éléments de chauffage conformément au huitième alinéa de l'article 3 de la présente loi, le délai de restitution du dépôt de garantie court à compter de la fin du premier mois de la période de chauffe suivant la restitution des clés par le locataire lorsque celle-ci a lieu en dehors de cette période de chauffe... Cette disposition, nécessaire, risquerait à l'évidence d'être défavorable au locataire.

3. L'Assemblée nationale a enfin rétabli l'alinéa indiquant que "lorsque la détermination du montant du loyer est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions prévues à l'article 18, ces références sont jointes au contrat ainsi que les termes dudit article".

Ce rétablissement est logique puisque le mécanisme retenu par l'Assemblée nationale à l'article 16 prévoit la fixation du loyer par le jeu des références pour certaines catégories de locaux.

La suppression de cet alinéa par le Sénat était également logique puisque le mécanisme adopté par lui ne prévoyait l'intervention des références que lors du renouvellement du bail et non lors de sa conclusion initiale

La rédaction proposée pour l'article 17 comportant désormais la possibilité de recourir aux références pour la conclusion du bail initial la Commission a estimé qu'il n'était pas illogique de conserver, en nouvelle lecture, cet alinéa.

Article 8

Sous-location

L'Assemblée nationale a rétabli en nouvelle lecture la phrase disposant que "le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal".

Le Sénat, en première lecture, avait supprimé cette disposition à l'initiative conjointe de la commission des Lois et de la commission des Affaires économiques, le Gouvernement se déclarant favorable à cette suppression. Les arguments avancés étaient les suivants :

- un mécanisme modérateur se trouve déjà inscrit dans la loi puisqu'il est précisé que le locataire ne peut sous-louer le logement qu'avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Il faudrait donc que le locataire soit singulièrement démuné de réflexion pour apporter au bailleur la preuve que le loyer est inférieur à celui qui peut-être demandé...

- mais cet argument n'est pas suffisant : car on peut fort bien imaginer qu'un locataire, à la suite d'événements malheureux par exemple, décide de sous-louer la partie la plus agréable du logement, ne conservant pour lui-même que la partie strictement nécessaire afin de ne pas être contraint à un déménagement : est-il juste que le prix de la sous-location ne puisse excéder celui de la location ?

- il faut enfin observer qu'une sous-location entraîne généralement le droit à la jouissance partielle de certains éléments communs (sanitaires, cuisines) ou même à la jouissance totale : combien de "pavillons" ont-ils été sous-loués en région parisienne, par exemple, par des locataires âgés à de jeunes couples de sous-locataires auxquels était laissé en totalité la jouissance de la cour ou du jardin en prévision des générations à venir... ?

En définitive, la disposition réintroduite par l'Assemblée nationale risque de tendre encore un peu plus le marché locatif là où

il est tendu alors que l'accord écrit du bailleur constitue une mesure très protectrice pour le sous-locataire. Elle est la source de complexités pratiques de nature à dissuader certains locataires d'offrir des locaux à la sous-location et risque de pénaliser des catégories sociales qui ont soit des difficultés matérielles à conserver leur cadre de vie, soit des difficultés à trouver un logement à l'aube de leur vie professionnelle ou conjugale. C'est pour cet ensemble de raisons que la Commission vous demande de supprimer la disposition réintroduite par l'Assemblée nationale.

Articles 8 bis et 8 ter

Echange de logements

L'Assemblée nationale a supprimé l'article 8 ter introduit par le Sénat dans la proposition de loi malgré la position de la commission des Lois qui estimait cette addition inutile. Elle a également supprimé le dernier alinéa de l'article 8 bis dont l'objet figure désormais à l'article 35 bis de la proposition de loi.

La commission vous propose d'adopter l'article 8 bis dans sa rédaction actuelle et de ne pas rétablir l'article 8 ter.

Article 9

Durée du bail

L'Assemblée nationale a réintroduit la distinction entre les bailleurs personnes physiques et les bailleurs personnes morales qui permet de fixer une durée minimum différente pour le bail (3 et 6 ans respectivement).

Le Sénat avait effacé cette distinction et fixé uniformément la durée minimum du bail à trois ans en fonction des considérations suivantes :

- la durée de trois ans est une durée minimum : rien n'interdit aux parties de choisir une durée de bail plus longue si elles le souhaitent ;

- l'obligation de motivation du congé et l'encadrement du renouvellement constituent pour le locataire deux garanties

fondamentales qui justifient pleinement, dans la perspective de recherche d'un équilibre auquel chacun se déclare attaché, que le bailleur ne se voit pas automatiquement imposer une durée minimum du bail fixée au double de sa durée actuelle. La loi ne doit imposer que des contraintes strictement nécessaires et ne doit pas limiter sans raison précise la liberté de contracter des parties.

La Commission a estimé que ces arguments restaient pertinents et elle a adopté trois amendements dont l'objet commun est de rétablir, avec quelques améliorations rédactionnelles, le texte que le Sénat avait adopté en première lecture.

Article 11 bis

Disposition spécifique au bailleur établi hors de France

L'Assemblée nationale a supprimé cet article introduit par le Sénat qui concerne la situation des bailleurs établis hors de France. Elle a estimé qu'il était "inutile dans la mesure où il ne fait que constituer un cas particulier d'application de l'article 10 qui a été voté en termes identiques par les deux assemblées".

Cette affirmation n'est que partiellement exacte : l'article 10 concerne un événement précis prévisible autorisant la conclusion d'un bail court et instaure un mécanisme inadéquat aux problèmes auxquels peuvent être confrontés les Français établis hors de France : il impose, par exemple, la confirmation de la réalisation de l'événement deux mois au moins avant le terme du contrat alors que les événements susceptibles d'imposer le retour précipité en France des Français établis hors de France sont par nature imprévisibles... L'article 11 bis –qui est la reprise du dernier alinéa de l'article 9 de la loi du 22 juin 1982 (loi Quilliot)– se justifie donc parfaitement et la commission vous demande de le rétablir afin de ne pas pénaliser nos compatriotes expatriés par des dispositions qui ne correspondent pas aux circonstances auxquelles ils peuvent malheureusement être confrontés.

Article 14

Motivation du congé

L'Assemblée nationale n'a apporté qu'une seule modification à cet article : elle consiste à préciser que le délai de préavis -fixé en principe à trois mois pour les locataires- est réduit à un mois "en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans admis dans des établissements spécialisés".

La Commission a jugé cette modification opportune et a décidé d'en étendre le champ d'application à tous les cas où le changement de domicile du locataire âgé de plus de soixante ans est justifié par son état de santé.

Article 15

Observatoires des loyers

1. L'Assemblée nationale a sensiblement modifié la rédaction de cet article dont les dispositions constituent l'un des éléments-clés de la réforme soumise à notre examen :

- elle a rétabli la disposition selon laquelle chaque département sera doté d'un observatoire des loyers, admettant toutefois que le champ d'observation ne pouvait pas coïncider dans toutes les hypothèses avec les limites départementales : elle a donc précisé que des observatoires pourraient concerner "l'ensemble d'une agglomération".

- elle a supprimé la disposition introduite par le Sénat indiquant que les observatoires seraient constitués sous la forme d'associations ainsi que la disposition précisant que les associations "fournissent au juge qui en fait la demande tout élément d'information lui permettant de fixer le montant du loyer contesté devant lui par l'une ou l'autre des parties".

- elle a complété cet article par un alinéa indiquant que le Gouvernement dépose tous les deux ans, sur le bureau des Assemblées, lors de la seconde session ordinaire, un rapport sur l'évolution des loyers.

2. La commission des Lois vous propose, sous réserve de quelques modifications, de reprendre l'économie générale du texte que le Sénat avait adopté en première lecture :

a) il lui paraît tout d'abord utile de préciser que les organismes chargés de recueillir les références s'appelleront bien des "observatoires des loyers", comme le souhaitent l'Assemblée nationale et le Gouvernement, et que ces observatoires seront constitués sous la forme d'associations. L'auteur de la proposition de loi, M. Guy Malandain, a d'ailleurs admis cette logique en observant que les observatoires "ne sont pas des établissements publics ; la plupart d'entre eux seront des associations", (A.N. 15 juin 1989, p. 2209), ce qui est le cas effectivement de l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (O.L.A.P.).

La forme juridique que revêtiront les observatoires peut apparaître comme un point secondaire. La commission des Lois estime que cette vision des choses est erronée pour les raisons suivantes :

- l'association est la formule la mieux adaptée pour un organisme qui doit, aux termes mêmes de la loi, assurer la représentation équitable des bailleurs, des locataires, des gestionnaires et regrouper également des représentants des pouvoirs publics.

- sans doute serait-ce une erreur psychologique, eu égard au rôle des observatoires, que de leur permettre d'adopter la forme de l'établissement public qui apparaîtra inmanquablement aux yeux de certains –et même si cette apparence est inexacte– comme une émanation de la puissance publique, de l'administration ou un moyen d'action au service du Gouvernement. Or dans la logique du système, il est essentiel que les observatoires soient à l'abri de toute critique plus ou moins malicieuse.

b) la détermination du champ d'observation des observatoires doit rester aussi souple que possible. Poser le principe de la compétence départementale puis y déroger immédiatement pour tenir compte de l'incontestable spécificité de certaines agglomérations ne paraît pas une bonne démarche. Certains observatoires peuvent fort bien couvrir plusieurs départements –ce qui permet des économies non négligeables– tandis que certains départements peuvent justifier la création de plusieurs observatoires. Le critère dont il faut tenir compte nous paraît être non pas le respect des limites administratives mais l'homogénéité d'une zone d'habitat.

c) il paraît utile, comme l'avait d'ailleurs admis la commission des Lois de l'Assemblée nationale, de mentionner un **droit d'accès du juge et de la commission départementale de conciliation aux données des observatoires**. Il faut en effet rappeler que les références que doit fournir le bailleur ne sont pas des références moyennes mais des références absolues : elles peuvent fort bien toutes se situer dans la zone la plus élevée des références utilisables. En cas de contestation, il est donc indispensable que les commissions de conciliation et le juge puissent prendre une vue à la fois plus globale et plus exacte de la situation des loyers.

d) La mission des observatoires des loyers, dans la logique des articles 16 et 18 de la proposition de loi, est de recueillir et diffuser les références : elle n'est pas de fournir aux parties au bail, au juge ou à la commission de conciliation, une analyse statistique de ces données et de se muer en expert : la rédaction du début du premier alinéa de cet article appelle donc des précisions à cet égard pour dissiper toute ambiguïté.

e) Il vous est enfin proposé, conformément à ce qui a été annoncé lors de l'examen de l'article premier, de compléter les informations fournies par le rapport sur l'évolution des loyers que le Gouvernement déposera tous les deux ans sur le Bureau des Assemblées.

Articles 16 et 17

Modalités de fixation des loyers

Ces deux articles constituent le dispositif central de la proposition de loi et ce sont essentiellement eux qui ont nourri les discussions menées au cours de la longue commission mixte paritaire convoquée à l'issue de la première lecture du texte dans chaque assemblée ... L'article 16 détermine les modalités normales de fixation du loyer lors de la conclusion du bail initial ainsi que lors du renouvellement et l'article 17 autorise le Gouvernement à intervenir par décret dans ce mécanisme en cas de situation anormale du marché locatif dans une zone géographique déterminée.

1. Les conceptions de l'Assemblée nationale ont peu varié de la première à la nouvelle lecture :

a) elle a purement et simplement rétabli l'article 17 que le Sénat avait supprimé en raison d'une part d'une rédaction trop imprécise et d'autre part des conséquences psychologiques désastreuses qu'il risquait d'entraîner sur la situation du marché locatif et le niveau de l'investissement immobilier ;

b) elle a pour l'essentiel rétabli l'article 16 dans la rédaction qu'elle lui avait donné dès la première lecture, à une exception notable près : elle a admis que l'indice d'augmentation du loyer devait être l'indice du coût de la construction et non pas "le taux d'inflation prévisionnel en glissement fixé dans le rapport économique et financier annexé au projet de loi de finances."

- le loyer ne redevient susceptible de proposition de réévaluation lors du renouvellement du contrat que s'il est "manifestement sous-évalué" ;

- le principe de liberté de fixation des loyers reste limité aux catégories suivantes :

- les logements neufs, ce qui signifie en réalité les logements neufs pour leur première location, quelle qu'ait été la durée, même très brève, de celle-ci ;

- les logements vacants mis ou remis aux normes ;

- les logements conformes aux normes faisant l'objet d'une première location ou, s'ils sont vacants, ayant fait l'objet depuis moins de six mois de "travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur" : c'est sur ce dernier point que les conceptions de l'Assemblée nationale ont évolué puisqu'en première lecture les travaux pris en compte étaient uniquement "les travaux de remise à neuf".

- restent enfin fixés par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables les loyers des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne figurent pas dans la liste ci-dessus, l'Assemblée nationale ayant toutefois précisé en nouvelle lecture que ces dispositions ne s'appliqueraient que si le loyer demandé est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.

c) la situation à laquelle est confrontée le Sénat est donc, sous réserve de ces quelques améliorations, identique à celle à laquelle il était confronté en première lecture... Il avait alors adopté une solution d'attente, indiquant sans ambiguïté ses préférences, mais, soucieux de ne porter aucunement atteinte aux évolutions qu'il estimait souhaitables, il avait choisi d'offrir au Gouvernement et à l'Assemblée nationale la possibilité d'infléchir eux mêmes leur position afin de dégager un terrain d'entente. Il s'agissait également de réfléchir à la possibilité pour le législateur de confier au pouvoir réglementaire le soin de fixer, dans des conditions imprécises, le montant d'évolution des loyers.

2. Le Sénat se doit de débloquent une situation bloquée.

Cette opportunité n'ayant pas été saisie, il est indispensable de formuler des propositions dans le seul souci de ne pas nuire à la situation du marché de l'immobilier et d'éviter un effondrement du marché locatif :

a) les principes retenus par le Sénat en première lecture étaient les suivants :

- liberté de fixation des loyers pour les logements faisant l'objet d'une première ou d'une nouvelle location ;

- acceptation de l'encadrement de la réévaluation du loyer lors du renouvellement du bail, sans qu'il soit fait référence à la notion de loyer manifestement sous-évalué ;

- suppression provisoire de l'article 17 car si "dans son état actuel, cet article est inacceptable pour la commission des Lois, il s'y trouve certainement les éléments d'un accord à définir" (Sénat - 6 juin 1989 - p. 1147). *"Pourquoi la commission des lois souhaite-t-elle supprimer l'article 17 ? Pour faciliter la discussion qui devra avoir lieu dès la fin du débat et au cours de la commission mixte paritaire. Plutôt que d'essayer d'amender cet article, ce qui, compte tenu du bref délai, là encore, qui nous était imparti, n'était guère possible, il nous a semblé préférable de nous donner quelques jours pour aboutir à un*

texte qui satisfera sinon tout le monde, du moins le plus grand nombre.

J'évoque une piste de recherche. Si la commission des lois, je le répète, a décidé de proposer la suppression de cet article, c'est non pas pour empêcher la réflexion, mais pour la faciliter. En effet, l'ensemble du dispositif est indispensable – nous en sommes tous d'accord – dans les zones plus que sensibles où la tension du marché est considérable, je pense – pourquoi ne pas la citer ? – à l'agglomération parisienne.

Cet amendement de suppression – je demande tout particulièrement à M. le ministre de bien vouloir l'apprécier – vise à permettre une concertation, une réflexion afin de parvenir à une solution équitable, bien sûr, judicieuse et qui, aux yeux de tout le monde, apparaîtrait avec un minimum d'arbitraire" (id. p. 1157).

Nul ne pouvait donc ignorer que l'attitude du Sénat, loin d'être dictée par une opposition de principe, résultait tout au contraire de la volonté clairement manifestée de parvenir à un accord mais bien évidemment – le Sénat étant ce qu'il est – à un accord sur un texte de qualité.

b) l'attitude du Gouvernement face à ces propositions a également été claire : les déclarations du ministre délégué au logement confirment que le Gouvernement était d'accord sur la rédaction sénatoriale de l'article 16 mais demandait en échange que la possibilité d'intervenir par décret lui soit octroyée par l'article 17.

"Dans l'esprit du Gouvernement, les articles 16 et 17 constituent un tout et sont au centre du dispositif dont nous débattons...

"Partant de là, la position initiale du Gouvernement est la suivante : à l'article 16, sont prévues des dispositions pérennes et d'application générale, c'est-à-dire des éléments qui auront une valeur durable, voire définitive ; à l'article 17 sont prévues des dispositions d'exception.

"Dans cet esprit, le Gouvernement était favorable à la liberté effective pour les nouvelles locations – logements neufs ou logements changeant de locataires – étant entendu qu'il n'y avait pas de risque d'incitation à ces changements de locataires dès lors qu'était pérennisée la motivation du congé votée dans les articles précédents...

"... Le Gouvernement était quant à lui favorable à un article 16 confirmant la liberté effective pour les nouvelles locations, y compris pour les locaux vacants, que des travaux aient été ou non effectués

"Toutefois, à l'article 17, il prévoyait une habilitation à procéder par décret, afin de pouvoir intervenir grâce soit au plafonnement prévu par le texte initial soit à des mesures d'encadrement concernant certaines catégories de locaux vacants, notamment les locaux n'ayant pas fait l'objet de travaux.

"Le Gouvernement a cependant souhaité prendre en compte la dimension psychologique, qui n'est pas absente de l'économie immobilière et de ses ressorts. ... Dès lors que tout le monde ici est conscient de la nécessité de la présence concomitante d'une offre publique sociale et d'une offre privée, chacun doit aussi admettre que la prudence s'impose pour ne pas dissuader l'offre privée.

"Dans l'hypothèse où des dérapages surviennent – et hélas ! nous savons qu'il en existe – il importe donc de les corriger avec toute la finesse possible. Les mesures prises doivent ne s'appliquer qu'aux lieux où ces dérapages existent, et uniquement pendant le temps où ils se manifestent.

"Le Gouvernement n'était donc pas favorable à des dispositions permanentes d'encadrement, telles qu'elles ont été prévues à l'article 16. Toutefois, il ne peut maintenir ce point de vue que s'il a l'assurance que la possibilité d'intervenir lui sera donnée, avec toute la souplesse voulue, à l'article 17."

c) les propositions que la commission des Lois estime devoir formuler en nouvelle lecture, avec les meilleures chances de succès, sont donc claires : il s'agit de rétablir l'article 16 dans la rédaction qui lui avait été donnée par le Sénat en première lecture et de proposer corrélativement une nouvelle rédaction pour l'article 17.

Cette rédaction ne prétend pas dissiper toute interrogation sur la conformité à la Constitution du mécanisme en lui-même, mais s'efforce d'en atténuer la totale imprécision : elle fixe un champ d'application géographique au décret éventuel et détermine les critères permettant d'y recourir ; elle encadre les possibilités d'action du Gouvernement et enfin elle tente de ne pas dissuader les épargnants de choisir le secteur de l'immobilier en soustrayant à l'application du décret les immeubles neufs pendant dix ans ainsi que les logements mis ou remis aux normes pendant cinq ans.

Article 18

§ Fourniture des éléments de référence

Outre un amendement de coordination, l'Assemblée nationale a apporté trois modifications à cet article :

- le décret devra définir non pas "les éléments permettant de déterminer ce qu'est un logement comparable" mais "les éléments constitutifs des références" que le bailleur doit fournir ;

- le nombre de références à fournir –qui est en principe de trois– est porté à six non pas "dans les communes de l'agglomération parisienne dont la liste est fixée par décret" mais "dans les communes dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants" ;

- enfin, les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour deux tiers –et non plus pour un tiers– des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.

C'est sur ce seul point que la commission des Lois vous propose d'en revenir à la rédaction adoptée par le Sénat en première lecture : il s'agit de prendre en compte la réalité que constitue le taux de rotation des locataires. Dans la région parisienne notamment, le taux de rotation des locataires est de 20 p. 100 par année. Cela signifie qu'au bout de trois années, 60 p. 100 d'entre eux ont changé de logement ; il n'en reste que 40 p. 100 d'origine. Maintenir la proportion retenue par l'Assemblée nationale aboutirait donc à prendre les deux tiers des références dans 40 % des cas et seulement un tiers dans 60 % des cas...

Article 22

Charges récupérables

L'Assemblée nationale a proposé sur le seul point contesté de cet article –la justification des demandes de provision– une solution qui ne paraît guère réaliste : les demandes de provisions seraient justifiées "par la communication de résultats antérieurs

arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel".

Il paraît beaucoup plus logique de permettre en tout état de cause de justifier une demande de provision par le budget prévisionnel, et c'est la raison pour laquelle la Commission vous demande de maintenir le droit en vigueur : les demandes de provisions sont justifiées soit par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation, soit par le budget prévisionnel.

Article 23

Suspension provisoire des effets de la clause de résiliation de plein droit pour non-paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie

L'Assemblée nationale a apporté trois modifications à cet article :

- le délai au terme duquel le commandement de payer demeuré infructueux produit effet est rétabli à deux mois alors que, dans le droit en vigueur, il est d'un mois ;

- l'indication que le juge doit être saisi par le locataire dans ce même délai "à peine de forclusion" est supprimée ;

- est également supprimée la mention selon laquelle le juge statue "en la forme des référés".

La rédaction proposée se situe donc en-deçà de celle figurant dans la loi Quilliot (art. 25) : soucieuse de compromis, la Commission a accepté de porter le délai de un à deux mois mais a estimé en revanche indispensable de rétablir la sanction de la forclusion ainsi que la procédure du droit en vigueur depuis la loi du 22 juillet 1982.

Article 24

Dispositions transitoires

1. L'Assemblée nationale a apporté cinq modifications à cet article :

- Elle a soustrait de l'application immédiate la disposition indiquant que les baux conclus par un bailleur personne morale sont d'une durée de six ans au minimum : à défaut de cette précision, les baux en cours conclus par les personnes morales auraient probablement dû, dans des conditions d'ailleurs imprécises, être renégociés : or ces baux seraient au nombre d'environ 500.000 et le Sénat avait en première lecture attiré l'attention du Gouvernement sur ce point.

- Elle a en revanche inclus dans les dispositions immédiatement applicables aux contrats en cours l'article 23 de la proposition de loi (résiliation de plein droit du contrat de location).

- Elle a précisé que les dispositions du paragraphe III de cet article 24 s'appliquaient non seulement aux contrats arrivant à échéance après le 22 mai 1989 mais également à ceux "pour lesquels une instance judiciaire est en cours".

- Elle a admis que les dispositions de ce paragraphe ne seraient pas applicables lorsqu'une décision de justice a été rendue, mais a refusé en revanche que cette non-applicabilité concerne également les accords déjà intervenus entre les parties.

- Enfin, l'Assemblée nationale a, au dernier alinéa de cet article, modifié la liste des décrets pris pour l'application de la loi du 23 décembre 1986 et maintenus en vigueur jusqu'à la prise de nouveaux décrets pour y inclure celui visé à l'article 25 bis de la présente proposition de loi (art. 29 de la loi du 23 décembre 1986).

2. La Commission a adopté six amendements à cet article :

- trois d'entre eux ont pour objet d'unifier la date d'entrée en vigueur ou d'application de certaines dispositions ;

- deux d'entre eux réalisent un effort de coordination ;

- et le dernier rétablit une disposition adoptée par le Sénat en première lecture : les accords acquis entre les parties ne peuvent être remis en cause.

Article 25

Sortie des locaux vacants du régime de la loi de 1948

L'Assemblée nationale a rétabli cet article dans la rédaction qu'elle lui avait donnée en première lecture.

Cet article –rappelons-le– reprend les dispositions de l'article 25 de la loi Méhaignerie en l'assortissant d'une modification importante : la sortie n'est possible que si les locaux répondent aux critères de confort et d'habitabilité fixés par décret. Dans le régime actuel, la sortie s'exerce de plein droit pour les locaux vacants mais le nouveau locataire peut demander leur mise aux normes.

Considérant qu'il convient de favoriser la sortie des locaux vacants du régime de la loi de 1948, la commission a adopté un amendement rétablissant le mécanisme instauré par la loi Méhaignerie, conformément à la position adoptée par le Sénat en première lecture.

Article 25 bis

Extension des dispositions applicables à la sortie des locaux classés en sous-catégories 2 B ou 2 C aux personnes âgées ou handicapées

Cet article avait été introduit dans la proposition de loi par le Sénat, la commission des Lois ne lui ayant pas donné un avis favorable et le Gouvernement s'en remettant à la sagesse de l'Assemblée.

La Commission l'a adopté sans amendement.

Article 26

Contrat de location des locaux classés en sous-catégorie II. B ou II. C établi en application des articles 25 et 28 à 33 de la loi Méhaignerie

L'Assemblée nationale a rétabli en nouvelle lecture avec une rédaction légèrement différente cet article que le Sénat avait supprimé.

Il reproduit l'article 31 de la loi Méhaignerie qui définit les modalités d'établissement de ce contrat en l'assortissant de la modification suivante : dans le système actuel, le défaut de réponse du locataire dans le délai de deux mois à compter de la réception de la proposition du bailleur a pour effet de réputer le contrat conclu aux conditions proposées.

Désormais, le défaut de réponse produira le même effet que le désaccord constaté : l'une ou l'autre des parties pourra saisir la Commission départementale de conciliation.

Cette innovation n'est pas heureuse pour les raisons suivantes :

- en pratique, seule le bailleur sera contraint de saisir la Commission et l'incurie du locataire sera ainsi récompensée ;

- il est certes prévu que si à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la réception de la proposition, le juge n'a pas été saisi, le locataire ou occupant de bonne foi est déclaré avoir renoncé à la conclusion d'un contrat de location et "déchu de tout titre d'occupation des locaux à l'expiration d'un délai de six mois à compter de cette renonciation". La Commission n'ayant à observer aucun délai pour statuer, et dans le cas de silence du locataire, le bailleur devra donc saisir la Commission puis éventuellement par précaution le juge avant le délai d'expiration de six mois, ce qui permettra au locataire ne s'étant pas manifesté de rester douze mois à compter de la réception de la proposition du bailleur dans les lieux...

Lors de la discussion de cet article au Sénat, le Gouvernement faisait notamment valoir que "dans la pratique, la procédure qui était en vigueur jusqu'à aujourd'hui apparaît quelque peu déséquilibrée, les locataires n'étant pas toujours au fait des subtilités juridiques de procédure", et M. Robert Laucournet soulignait à l'appui de cette observation que les locataires

"ignoraient souvent, jusqu'à présent, que leur silence valait accord et se trouvaient ainsi engagés sans le savoir".

On notera pourtant que l'article 31 de la loi du 23 décembre 1986 prévoit explicitement l'information du locataire puisque son premier alinéa précise que "le contrat de location proposé en application de l'article 28 doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des articles 25 et 28 à 33"... La Commission –comme en première lecture– a donc adopté un amendement de suppression de cet article.

Article 29

Commissions départementales des rapports locatifs

L'Assemblée nationale a rétabli cet article que le Sénat, malgré la commission des Lois, avait supprimé. Il insère dans la loi Méhaignerie un article nouveau 41 bis créant au sein de chaque conseil départemental de l'habitat une commission spécialisée des rapports locatifs.

On observera à nouveau que cet article de la proposition de loi est partiellement inutile, l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation disposant que "la composition, les modalités de fonctionnement et la nature des différentes fonctions du conseil départemental de l'habitat... sont fixées par décret en Conseil d'Etat". La commission l'a toutefois adopté à nouveau sans modification dans la mesure où il permet le fonctionnement des accords collectifs de location prévus à l'article suivant.

Article 30

Accords collectifs de location

L'Assemblée nationale a rétabli cet article dans la rédaction qu'elle lui avait donnée en première lecture. Il réintroduit la possibilité de conclure au plan départemental comme au plan national des accords collectifs de location. A cette fin, il insère dans la loi Méhaignerie un article 41 ter dont les dispositions sont directement inspirées des articles 37 et 47 de la loi Quilliot.

Pour des raisons strictement identiques à celles qu'elle avait exposées en première lecture, la Commission vous propose de supprimer les septième et dernier alinéas de cet article.

Article 31

Accords collectifs locaux

Cet article harmonise la liste des bailleurs pouvant conclure des accords locaux (art. 42 loi Méhaignerie) avec celle figurant à l'article précédent et prévoit que ces accords peuvent notamment porter sur les suppléments de loyers pour les organismes d'H.L.M.. Il n'est à nouveau en discussion, après avoir été adopté dans une rédaction identique par les deux assemblées, que pour une rectification d'erreur matérielle provoquée par la computation des alinéas concernés.

Articles 31 bis et 31 ter

Associations de locataires

Ces deux articles ont pour objet commun de permettre aux associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation mais dépourvues d'implantation locale de disposer de pouvoirs identiques à ceux dont disposent les associations locales mieux implantées. Il s'agit évidemment d'une application très particulière du principe de l'équilibre dans les relations réciproques des bailleurs et des locataires puisqu'il s'agit de compenser par une disposition légale le manque de représentativité de certaines associations nationales :

• **L'article 31 bis concerne les accords collectifs locaux (art. 42 de la loi du 23 décembre 1986) : le droit en vigueur les rend obligatoires dès lors que sont réunies les deux conditions suivantes :**

- ils ont été conclus par une ou plusieurs associations regroupant au total le tiers au moins des locataires concernés ;

- ils n'ont pas été rejetés par écrit par la majorité des locataires.

L'article 31 bis modifie cette situation de la façon suivante :

- la première condition est remplie dès lors que l'accord a été conclu par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés et affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ;

- l'accord est obligatoire sauf s'il a été rejeté par un nombre de locataires supérieur à 33 % dans le premier cas et 20 % dans le second.

• L'article 31 ter modifie l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 concernant l'information et la participation consultative des associations de locataires à la gestion de l'immeuble :

- il assimile la situation des associations affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation aux associations représentant au moins 10 % des locataires : même dénuées de toute représentativité réelle, les associations affiliées bénéficieront donc des moyens dont disposent les associations représentatives...

- les représentants de ces associations pourront assister aux assemblées générales de copropriété et formuler des observations. Le syndic devra les informer de ces réunions. Un panneau d'affichage sera mis à leur disposition.

La Commission a estimé que des ceux articles, introduits en nouvelle lecture par l'Assemblée nationale, étaient totalement injustifiés : elle en a donc décidé la suppression.

Articles 34 et 34 bis

Locaux à usage professionnel

1. La question extrêmement sensible de la conversion de locaux d'habitation en locaux professionnels a reçu en nouvelle lecture à l'Assemblée nationale une réponse originale : l'article 34,

qui abroge l'article 57 de la loi du 23 décembre 1986, a été rétabli, mais en revanche l'article 34 bis qui détermine le mécanisme de remplacement a été supprimé...

Cette solution a été dégagée après que le Gouvernement ait annoncé "la création d'un groupe de travail chargé de réfléchir à l'ensemble des problèmes d'installation qui se posent aux professions en cause.

Plutôt que d'établir dès aujourd'hui un texte qui pourrait être affecté de déséquilibres dans un sens ou dans un autre, le Gouvernement souhaite en définitive que ce problème soit en toute priorité traité dans le cadre de ce groupe de travail. Il prend l'engagement -dès que les travaux de ce groupe de travail auront suffisamment progressé- de vous en présenter les conclusions". Bref, alors qu'il était affirmé il y a quelques semaines qu'il était urgent de légiférer, il est aujourd'hui affirmé qu'il y a urgence à ne pas légiférer : nouvelle illustration des dangers d'une discussion précipitée...

2. Comment sortir de ce mauvais pas ? Deux solutions seulement sont cohérentes :

- maintenir le droit en vigueur, mais alors le maintenir dans son intégralité, c'est-à-dire supprimer également l'article 34 qui abroge l'article 57 de la loi du 23 décembre 1986 ;

- retenir au contraire le principe de la réforme jusqu'à maintenant présentée par la proposition de loi et soutenue par le Gouvernement en l'assortissant des correctifs nécessaires pour tenir compte des obligations spécifiques aux professions libérales : cette seconde solution avait eu la préférence de la commission des Lois de l'Assemblée nationale qui, en nouvelle lecture, avait proposé un amendement en ce sens.

Afin -là encore- de préserver toute possibilité de dégager une solution, la Commission vous propose, d'une part, d'adopter sans modification l'article 34 et, d'autre part, de rétablir l'article 34 bis dans la rédaction qu'avait souhaité lui donner la commission des lois de l'Assemblée nationale.

Article 34 ter

Répartition des charges récupérables lorsque certains locaux sont soumis à la loi du 1er septembre 1948

1. Le paragraphe II de cet article reprend, tout en en simplifiant la rédaction, une disposition introduite par le Sénat et ayant pour objet de soumettre au droit commun les locaux relevant de la loi du 1er septembre 1948 en ce qui concerne la liste des charges récupérables et le mode de récupération de ces charges. La simplification est réalisée par la suppression des alinéas déterminant la répartition des charges lorsque leur ventilation s'avère impossible.

La Commission a rétabli ces dispositions afin de permettre le règlement de certaines difficultés pratiques.

2. Le paragraphe I résulte d'un amendement présenté par les membres du groupe soialiste de l'Assemblée nationale, le Gouvernement s'en remettant à la sagesse de l'Assemblée.

Cet amendement concerne les logements soumis à la loi de 1948 et insuffisamment occupés : l'article 10 de la loi de 1948 dispose que les locataires n'ont pas droit, en cette hypothèse, au maintien dans les lieux et l'article 27 permet, toujours dans cette hypothèse, une majoration de loyer. La Cour de cassation (Civile - 3 - 26 avril 1989 - Bas/Loeve) a estimé que "la perception de la majoration de loyer prévue à l'article 27... n'exclut pas la possibilité pour le propriétaire de se prévaloir des dispositions de l'article 10".

L'amendement adopté par l'Assemblée nationale tend à contrecarrer cette interprétation en disposant que le versement de la majoration de loyer entraîne pour les locataires occupant insuffisamment le logement le droit au maintien dans les lieux. La Commission a décidé de supprimer cette disposition et de maintenir le droit en vigueur.

Articles 35 et 35 bis

Coordination avec le droit en vigueur

Ces deux articles ont pour objet d'opérer au sein des dispositions maintenues de la loi du 23 décembre 1986 les changements de référence rendus nécessaires, pour coordination, par le vote de la présente proposition de loi. La Commission les a adoptés sans modification.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en nouvelle lecture	Propositions de la Commission
TITRE PREMIER	TITRE PREMIER	TITRE PREMIER
DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES	DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES	DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES
CHAPITRE PREMIER	CHAPITRE PREMIER	CHAPITRE PREMIER
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	DISPOSITIONS GÉNÉRALES
Article premier.	Article premier	Article premier
<p>Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.</p>	Alinéa sans modification	Sans modification
<p>L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.</p>	Alinéa sans modification	
<p>Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.</p>	Alinéa sans modification	
<p>Le Gouvernement dépose chaque année sur le bureau des Assemblées, lors de la seconde session ordinaire, un rapport sur l'évolution des loyers, des aides publiques au logement et de l'offre de logements à louer ainsi que sur l'évolution du secteur de la construction en fonction des types de financement utilisés.</p>	Alinéa supprimé	

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

—

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

—

Propositions de la Commission

—

Art. 2.

.....Conforme.....

Art. 3.

Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :

- sa date de prise d'effet et sa durée ;
- la consistance et la destination de la chose louée ;
- la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;
- le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Art. 3.

Alinéa sans modification

- sans modification
- sans modification
- sans modification
- sans modification
- sans modification
- sans modification

Art. 3.

Alinéa sans modification

- sans modification
- sans modification
- sans modification
- sans modification
- sans modification
- sans modification

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

Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins deux jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Un état des lieux,...

...réception. S'il n'a pas été fait d'état des lieux lors de la remise des clés au locataire, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne s'applique pas.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Lorsque la détermination du montant du loyer est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions prévues à l'article 18, ces références sont jointes au contrat ainsi que les termes dudit article.

Alinéa sans modification

Propositions de la Commission

Un état des lieux,...

...réception. *A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.*

Alinéa supprimé

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en nouvelle lecture	Propositions de la Commission
<p>Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation des dispositions du présent article.</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>Chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions du présent article.</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>Art. 6. et 7</p>		
<p>Conformes</p>		
<p>Art. 8.</p>	<p>Art. 8.</p>	<p>Art. 8.</p>
<p>Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.</p>	<p>Le locataire... ... y compris sur le prix du loyer. <i>Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.</i></p>	<p>Le locataire... ... y compris sur le prix du loyer.</p>
<p>En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location.</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	<p>Alinéa sans modification</p>

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

Art. 8 bis.

Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

Dans les contrats en cours, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant.

Ces dispositions ne sont pas applicables lorsque l'un des deux ou les deux logements sont soumis aux dispositions du chapitre III du titre premier de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

Les dispositions du présent article s'appliquent également aux contrats de location des locaux visés au chapitre VI du titre premier de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Art. 8 bis.

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Alinéa supprimé

Propositions de la Commission

Art. 8 bis.

Sans modification

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en nouvelle lecture	Propositions de la Commission
<p>Art. 8 ter (nouveau)</p>	<p>Art. 8 ter</p>	<p>Art. 8 ter</p>
<p>Il est rétabli, dans le code de la construction et de l'habitation, un article L. 442-5 ainsi rédigé :</p>	<p>Supprimé</p>	<p>Maintien de la suppression</p>
<p>"Art. L. 442-5. — L'échange de logements entre deux locataires est de droit lorsqu'il respecte les conditions fixées par l'article 8 bis de la loi n° du ".</p>		
<p>CHAPITRE II</p>	<p>CHAPITRE II</p>	<p>CHAPITRE II</p>
<p>DE LA DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION</p>	<p>DE LA DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION</p>	<p>DE LA DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION</p>
<p>Art. 9.</p>	<p>Art. 9.</p>	<p>Art. 9.</p>
<p>Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans.</p>	<p>Le contrat...</p>	<p>Le contrat...</p>
	<p>... à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 12 et à six ans pour les bailleurs personnes morales.</p>	<p>... à trois ans.</p>
<p>A défaut de congé donné dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée de trois ans.</p>	<p>A défaut...</p>	<p>A défaut...</p>
	<p>... pour une durée égale à celle du contrat initial ou, si celle du contrat initial est inférieure, au moins égale à celles définies au premier alinéa du présent article.</p>	<p>... pour une durée de trois ans.</p>

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

A défaut de congé ou de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme est renouvelé pour une durée au moins égale à trois ans. L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues, pour le congé, à l'article 14. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues au c) de l'article 16.

Art. 11 bis (nouveau)

Lorsque le bailleur personne physique ou son conjoint est établi hors de France, et pour ce qui concerne sa résidence, le bailleur, si lui-même ou son conjoint est tenu, par suite d'un cas de force majeure, de rentrer en France, peut à tout moment résilier le contrat de location, selon les règles prévues à l'article 14 et à condition qu'une clause de ce contrat l'y autorise, en vue de reprendre le logement pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, dans les conditions mentionnées au présent article. Toutefois, le délai de préavis est de quatre mois.

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

A défaut...

... au moins égale à celles définies au premier alinéa du présent article. L'offre ...

...l'article 16.

Art. 11 bis

Supprimé

Art. 12.

.....Conforme.....

Propositions de la Commission

A défaut de congé ou de tacite reconduction, *et faute d'accord des parties sur une durée plus longue*, le contrat parvenu à son terme est reconduit pour une durée de trois ans. L'offre...

... l'article 16.

Art. 11 bis

Rétablissement du texte adopté par le Sénat en première lecture.

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

Art. 14.

I. — Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas

de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Art 14.

I.- Alinéa sans modification

Le délai ...

...d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans admis dans des établissements spécialisés. Le congé doit être...

...d'huissier.

Propositions de la Commission

Art. 14.

I.- Alinéa sans modification

Le délai ...

... de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile. Le congé doit être...

...d'huissier.

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

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

II. — Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

II. - Non modifié

Propositions de la Commission

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

.....

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

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, 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. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. 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 et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Lorsque le bien a été vendu à un tiers, à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que ceux prévus dans l'offre de vente, le locataire qui n'avait pas accepté cette offre a la faculté de se substituer à l'acquéreur pendant le délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente. Le locataire indique au bailleur l'adresse à laquelle cette notification doit être effectuée à la diligence du notaire ; à défaut, le locataire ne peut se prévaloir de ce droit de substitution.

Les termes des alinéas précédents sont reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Propositions de la Commission

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

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Propositions de la Commission

—

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article premier de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953.

III. — Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

L'âge du locataire et du bailleur, ainsi que le montant de leurs ressources, sont appréciés à la date de la notification du congé.

III. — Non modifié

.....

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

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Propositions de la Commission

CHAPITRE III

DU LOYER ET DES CHARGES

CHAPITRE III

DU LOYER ET DES CHARGES

CHAPITRE III

DU LOYER ET DES CHARGES

Art. 15.

Les données statistiques nécessaires à la détermination des références mentionnées aux articles 16 et 18 peuvent être recueillies et diffusées par des associations agréées à cette fin par le ministre chargé du logement.

L'agrément mentionné à l'alinéa précédent n'est accordé, dans des conditions fixées par décret, qu'aux associations dont les statuts assurent la représentation équitable des bailleurs, des locataires, des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants.

Les associations agréées fournissent au juge qui en fait la demande tout élément d'information lui permettant de fixer le montant du loyer contesté devant lui par l'une ou l'autre des parties.

Art. 15.

Les données...

... et diffusées, pour chaque département, par des observatoires des loyers agréés à cette fin par le ministre chargé du logement. *Cet agrément peut également être accordé à des observatoires des loyers exerçant leur activité pour l'ensemble d'une agglomération*

L'agrément...

... qu'aux observatoires dont ...

.. dirigeants.

Alinéa supprimé

Art. 15.

Les références mentionnées aux articles 16 et 18 peuvent être recueillies et diffusées par des associations dénommées "observatoire des loyers" et agréées à cette fin par le ministre chargé du logement.

L'agrément...

...dirigeants. *Il détermine la zone géographique d'observation de l'association agréée.*

Les observatoires des loyers fournissent aux commissions départementales de conciliation et aux juges qui en font la demande tout élément d'information leur permettant de favoriser la conciliation des parties ou de trancher un litige.

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

—

Art. 16.

a) Le loyer des logements faisant l'objet d'une première ou d'une nouvelle location est fixé librement entre les parties.

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

—

Le Gouvernement dépose tous les deux ans, sur le bureau des Assemblées, lors de la seconde session ordinaire, un rapport sur l'évolution des loyers.

Art. 16.

a) Le loyer :

— des logements neufs,

— des logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée,

— des logements conformes aux normes définies par ledit décret, faisant l'objet d'une première location ou, s'ils sont vacants, ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur,

est fixé librement entre les parties.

Propositions de la Commission

—

Le Gouvernement...

...des loyers, des aides publiques au logement et de l'offre de logements à louer ainsi que sur l'évolution du secteur de la construction en fonction des types de financement utilisés.

Art. 16.

a) le loyer des locaux vacants ou des locaux faisant l'objet d'une première location est fixé librement entre les parties.

— supprimé

— supprimé

Alinéa supprimé

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

b) Supprimé

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

b) Le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au a) ci-dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 18, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables pendant une durée de cinq ans à compter de la date de la publication de la présente loi. Avant l'expiration de ce délai, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport d'exécution permettant d'établir la comparaison entre l'évolution des loyers des logements vacants selon qu'ils relèvent du a) ou du b) du présent article.

En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 18, le locataire dispose, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le loyer.

Propositions de la Commission

b) *Supprimé*

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

c) Lors du renouvellement du contrat, le bailleur peut proposer au locataire au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 14, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 18.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent c), il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent c) et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission de conciliation.

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

c) Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 14, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 18.

Alinéa sans modification.

La notification...
...dispositions des alinéas du présent c)...
...déterminer.

Alinéa sans modification.

Propositions de la Commission

c) *Alinéa supprimé*

Lors du renouvellement du contrat, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 14, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 18.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

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

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 9, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant du d) ci-dessous s'applique à chaque valeur ainsi définie.

d) Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

d) Non modifié

Propositions de la Commission

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

.....

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

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location

e) Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

Art. 17.

Supprimé.

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

e) Non modifié.....

Art. 17.

Dans la zone géographique où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la commission nationale de concertation, peut fixer le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants définis au b) de l'article 16 et des contrats renouvelés définis au c) du même article.

Propositions de la Commission

Art. 17.

I.- Lorsque, dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants, l'évolution des loyers constatée par les observatoires des loyers est supérieure pendant trois mois consécutifs à une fois et demie celle de l'indice des loyers calculée par l'INSEE à l'échelon national, un décret en Conseil d'Etat peut fixer le taux maximum d'évolution des loyers proposés lors du renouvellement des contrats de location. Ce taux ne peut être inférieur à celui constaté à l'échelon national au cours de la période de référence.

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

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Propositions de la Commission

Ce décret précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an et peut prévoir des adaptations particulières, notamment en cas de travaux réalisés par les bailleurs ou de loyers manifestement sous-évalués.

II.- Ce décret peut également décider que les loyers des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location seront fixés par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions déterminées à l'article 18.

III.- Les logements dont la construction a été achevée depuis moins de dix ans ainsi que les logements ayant fait l'objet depuis moins de cinq ans de travaux de mise ou remise aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 précitée sont exclus du champ d'application de ce décret.

IV.- Le décret mentionné au présent article, pris après avis de la Commission nationale de concertation, précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an

Art. 18.

Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables situés, soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments permettant de déterminer ce qu'est un logement comparable.

Art. 18.

Pour l'application de l'article 16, les loyers ...

... les éléments
constitutifs de ces références.

Art. 18.

Alinéa sans modification

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

Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes de l'agglomération parisienne dont la liste est fixée par décret.

Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour un tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.

Art. 22.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

1° des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2° des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Le nombre...

... les communes dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus de un million d'habitants.

Les références...

... pour deux tiers ...

...ans.

Art. 20.

Conforme.

Art. 22.

Alinéa sans modification

1° sans modification

2° sans modification

Propositions de la Commission

Alinéa sans modification

Les références...

... pour un tiers ...

...ans.

Art. 22.

Reprise du texte adopté par le Sénat en première lecture.

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

3° du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées soit par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation, soit par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Art. 23.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

3° sans modification

Alinéa sans modification

Les charges locatives...

... sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Alinéa sans modification

Art. 23.

Toute ...

... que deux mois ...

...infructueux.

Propositions de la Commission

Art. 23.

Alinéa sans modification

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

Le juge, statuant en la forme des référés, saisi par le locataire à peine de forclusion avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, peut accorder des délais de paiement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 1244 du code civil.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

Le commandement de payer reproduit à peine de nullité les dispositions des alinéas précédents.

Art. 24.

I. - Les chapitres premier à IV du titre premier de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière sont abrogés.

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Le juge, saisi par le locataire avant l'expiration du délai ...

...civil.

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Art. 24.

I. - Non modifié.....

Propositions de la Commission

Le juge, *statuant en la forme des référés*, saisi par le locataire à peine de forclusion avant l'expiration du délai...

...civil.

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Art. 24.

.....

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

II. — Jusqu'à leur terme, les contrats de location en cours à la date de la publication de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, les dispositions des articles 9, 14, 16, 17 et 18 s'appliquent à ces contrats dès la publication de la présente loi.

Pour les contrats conclus postérieurement au 23 décembre 1986, pour lesquels le propriétaire a délivré congé en application de l'article 9 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi, le congé est nul et sans effet. Le propriétaire peut délivrer un nouveau congé dans les formes et conditions prévues à l'article 14 ; toutefois le délai de préavis applicable à ce congé est réduit à trois mois.

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

II. — ...

... Toutefois, les dispositions des deux derniers alinéas de l'article 9, des articles 14, 16, 17, 18 et 23 s'appliquent à ces contrats ...
...loi.

Alinéa sans modification.

Propositions de la Commission

II. — ...

...loi. *Pour les contrats conclus avant le 23 décembre 1986 et arrivant à échéance dans les six mois suivant la publication de la présente loi, le délai de préavis prévu à l'article 14 pour le congé délivré par le bailleur est néanmoins réduit à trois mois.*

Pour...

...l'article 9 et de l'article 14 de la loi n° 86-1290...
...la date de publication de la présente loi...

...à trois mois.

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

III.- Pour les contrats arrivant à échéance après le 22 mai 1989, pour lesquels le propriétaire a formulé, avant la promulgation de la présente loi, une proposition de nouveau loyer en application de l'article 21 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, le locataire dispose d'un délai d'un mois à compter de ladite promulgation pour demander au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, de formuler à nouveau une proposition de loyer ; dans ce cas, le bailleur peut présenter, dans un délai d'un mois à compter de la demande du locataire et dans les mêmes formes, une nouvelle proposition, faute de quoi le contrat initial est reconduit, à compter de sa date normale d'échéance, pour la durée prévue à l'article 9 et au loyer antérieur éventuellement révisé.

Les dispositions du c) de l'article 16 sont applicables à ladite proposition, sous les réserves suivantes : le délai de préavis qui est fixé pour la formulation de la proposition n'est pas applicable ; la commission départementale de conciliation peut être saisie au plus tard deux mois après la proposition du bailleur ; le juge doit être saisi au plus tard deux mois après la saisine de la commission ; le nouveau loyer, fixé à la suite de cette seconde proposition, prend effet à la date normale d'échéance du contrat. Jusqu'à la fixation de ce loyer, il n'est pas porté atteinte à la validité du loyer éventuellement fixé en application de l'article 21 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

III.- Pour les contrats arrivant à échéance après le 22 mai 1989, ou pour lesquels une instance judiciaire est en cours, pour lesquels le propriétaire a formulé,...

...révisé.

Alinéa sans modification

Propositions de la Commission

III.-...

...formulé, avant la *publication* de la présente loi, ...

...de ladite *publication* pour demander...

...révisé.

Alinéa sans modification

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

Pour les contrats conclus postérieurement au 23 décembre 1986 et pour lesquels le bailleur a formulé une proposition de renouvellement assortie d'un nouveau loyer en application de l'article 9 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi, la proposition est nulle et sans effet. Le bailleur peut formuler dans un délai d'un mois à compter de la publication de la présente loi une proposition de nouveau loyer conformément au c) de l'article 16, sous les réserves prévues à l'alinéa précédent; toutefois, jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur éventuellement révisé demeure applicable.

IV (nouveau). — Les dispositions du paragraphe III ci-dessus ne sont pas applicables lorsque la proposition du bailleur ou le congé n'ont pas été contestés par le locataire dans les formes et conditions requises par la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou lorsqu'ils ont donné lieu à un accord ou à une décision de justice passée en force de chose jugée.

V (nouveau). — Les décrets pris en application des articles 7, 18, 21 et 24 abrogés et de l'article 25 modifié de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 restent en vigueur pour l'application de la présente loi, jusqu'à l'intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi.

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Alinéa sans modification

IV. — ...

...ou le congé ont donné lieu à une décision de justice passée en force de chose jugée.

V. — ...

...abrogés et des articles 25 et 29 modifiés de la loi ...

...loi.

Propositions de la Commission

Pour les...

...avant la date de publication de la présente loi, ...

...applicable.

IV. — ...

...ou le congé ont donné lieu à un accord entre les parties ou à une décision de justice passée en force de chose jugée.

V. — Sans modification

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

—

TITRE II

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 25.

La première phrase de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est remplacée par les dispositions suivantes :

"Les locaux vacants à compter du 24 décembre 1986 ne sont pas soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. Ils sont désormais régis par les chapitres premier à III du titre premier de la loi n° du , à l'exception des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par l'article 57 A et par les dispositions du code civil."

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

—

TITRE II

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 25.

L'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est ainsi rédigé :

"Art. 25. - Les locaux vacants à compter du 23 décembre 1986 et satisfaisant aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la commission nationale de concertation ne sont pas soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. Ils sont désormais régis par les chapitres premier à III du titre premier de la loi n° du , à l'exception des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par l'article 57 A et par les dispositions du code civil.

"Si les locaux loués depuis le 23 décembre 1986 ne satisfont pas aux normes précitées, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours.

Propositions de la Commission

—

TITRE II

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 25.

Reprise du texte adopté par le Sénat en première lecture.

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

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Propositions de la Commission

"A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, 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. Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer fixé par le bailleur ou proposé par le locataire.

"A défaut de mise aux normes effectuée dans les conditions précitées, le loyer des locaux soumis au présent article est fixé conformément au b) de l'article 16 de la loi n° du

"Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux classés en catégorie IV."

Art. 25 bis (nouveau)

L'article 29 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est ainsi rédigé :

"Art. 29. — Les dispositions de l'article 28 ne sont pas opposables au locataire ou occupant de bonne foi dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures à un seuil fixé par décret.

"Le seuil est calculé en fonction de la localisation géographique du logement et du nombre de personnes qui l'occupent.

Art. 25 bis

Alinéas sans modification.

"Art. 29. — Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 25 bis

Sans modification

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

—

“Toutefois, si, à l’expiration du contrat prévu à l’article 30 ci-dessous, le locataire est âgé de plus de 65 ans ou handicapé visé au 2° de l’article 27 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée, il bénéficiera nonobstant les dispositions de l’article 33 du droit au maintien dans les lieux prévu à l’article 4 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.

“Le montant du loyer du bail renouvelé est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour les logements comparables.

“Les dispositions des premier à septième alinéas du c) de l’article 16 de la loi n° du s’appliquent au contrat renouvelé.

“La révision éventuelle résultant du d) de l’article 16 de la loi n° du s’applique à chaque valeur annuelle.”.

Art. 26.

Supprimé

**Texte adopté par
l’Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

—

Alinéa sans modification.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Art. 26.

L’article 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est ainsi modifié :

— le sixième alinéa est abrogé ;

Propositions de la Commission

—

Art. 26.

Supprimé

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

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Propositions de la Commission

— le septième alinéa est ainsi rédigé :

"En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire, l'une ou l'autre partie peut saisir la commission prévue à l'article 19 de la loi n° du dans les trois mois qui suivent la réception de la proposition de contrat de location faite par le bailleur. Si, en l'absence d'accord entre les parties, à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la proposition de contrat de location faite par le bailleur, le juge n'a pas été saisi, le local reste soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée."

Art. 29.

Supprimé

Art. 29.

Il est inséré, dans la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, un article 41 bis ainsi rédigé :

"Art. 41 bis. — Il est créé, au sein du conseil départemental de l'habitat prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation, une commission spécialisée des rapports locatifs composée notamment de représentants des organisations représentatives au plan départemental de bailleurs, de locataires et de gestionnaires."

Art. 29.

Sans modification

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

Art. 30.

Il est inséré, dans la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, un article 41 ter ainsi rédigé :

"Art. 41 ter. — Des accords collectifs de location peuvent être conclus, pour un même secteur locatif, au sein de la commission nationale de concertation entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires. Les accords ainsi conclus s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations.

"Les secteurs locatifs sont les suivants :

"- logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré ;

"- logements appartenant aux sociétés d'économie mixte, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, aux collectivités publiques, aux sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées à l'alinéa ci-dessus ;

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Art. 30.

Alinéa sans modification

"Art. 41 ter. — ...

... concertation
ou de chaque commission spécialisée des rapports locatifs prévue à l'article 41 bis entre une ou plusieurs ...

...organisations.

Alinéa sans modification

- sans modification

- sans modification

Propositions de la Commission

Art. 30.

Alinéa sans modification

"Art. 41 ter. — Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

- sans modification

- sans modification

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

—

— logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées, aux sociétés immobilières d'investissement créées en application de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière, aux établissements de crédit et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées aux deux alinéas ci-dessus ;

— Ces accords portent notamment sur les suppléments de loyers pour les organismes d'habitations à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

—

— sans modification

— logements appartenant aux autres catégories de bailleurs.

Alinéa sans modification

Propositions de la Commission

—

— sans modification

— supprimé

Alinéa sans modification

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

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Propositions de la Commission

Les accords conclus au sein de la commission nationale de concertation font l'objet de la publication d'un avis au Journal officiel de la République française. A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication et sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur, ou de la majorité des organisations représentatives des locataires, ils peuvent être rendus obligatoires, par décret, pour tous les logements du secteur locatif concerné. Le décret peut, après avis motivé de la commission nationale de concertation et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses.

Alinéa supprimé

Art. 31.

[Pour rectification matérielle]

Le premier alinéa de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est ainsi rédigé :

• Les bailleurs de logements visés à l'article 41 ter peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur les loyers, les suppléments de loyers pour les organismes d'habitation à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun •

Art. 31.

[Pour rectification matérielle]

Sans modification

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

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Propositions de la Commission

Art. 31 bis (nouveau).

Art. 31 bis.

Le deuxième alinéa de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est ainsi rédigé :

Supprimé

« Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus soit par une ou plusieurs associations regroupant le tiers au moins des locataires concernés, soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés et affiliés à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation sauf s'ils ont été rejetés par écrit par un plus grand nombre de locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires. »

Art. 31 ter (nouveau).

Art. 31 ter

I. — Le premier alinéa de l'article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

Supprimé

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

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Propositions de la Commission

«Chaque association qui, dans un immeuble ou un groupe d'immeubles, représente au moins 10 % des locataires ou est affiliée à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, désigne au bailleur, et le cas échéant au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.»

II. — Le même article 44 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

«Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les représentants des associations désignés ci-dessus peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic de la copropriété informe les représentants des associations, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

«Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations, pour leurs communications portant sur le logement et l'habitat, dans un lieu de passage des locataires.»

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

Art. 34.

Supprimé

Art. 34 bis.

I. - Le sixième alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

"Dans les communes comprises dans le champ d'application du présent article, à l'exception de Paris, l'utilisation par une même personne d'un même local d'habitation comme lieu d'exercice d'une profession, qui ne peut à aucun moment revêtir un caractère commercial, et comme résidence est soumise à une déclaration préalable auprès du représentant de l'Etat dans le département.

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Art. 34.

L'article 57 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est abrogé.

Les bénéficiaires des dispositions de l'article susvisé sont réputés, à la date de publication de la présente loi, titulaires à titre personnel, pour le local en cause, d'une autorisation d'usage professionnel, à la condition d'en faire la déclaration à la préfecture du lieu du local dans un délai de trois mois à compter de la même date.

Art. 34 bis.

Supprimé

Propositions de la Commission

Art. 34.

Sans modification

Art. 34 bis.

I. - Le cinquième alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est complété par les phrases suivantes : "Cette autorisation est accordée à titre personnel et pour la surface et le local considérés. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire dans ce local."

II. - Les sixième, septième et huitième alinéas de l'article L. 631-7 précité sont abrogés.

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

—
"Sur le territoire de la commune de Paris, cette utilisation est subordonnée à l'autorisation du représentant de l'Etat dans le département."

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Propositions de la Commission

—
III. - Le même article L. 631-7 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

"Sur le territoire de la commune de Paris, pour les locaux autres que ceux situés au rez-de-chaussée et, pour ceux affectés à l'exercice d'une profession libérale pour les locaux autres que ceux situés au rez-de-chaussée ou d'une surface supérieure à soixante mètres carrés par professionnel exerçant dans le même local, l'autorisation visée au présent

article ne peut être accordée que moyennant une compensation par affectation à l'habitation d'un local faisant légalement l'objet d'un autre usage, pour une surface au moins équivalente, situé dans le même arrondissement ou dans un arrondissement limitrophe. Cette compensation n'est pas exigible lorsque les locaux sont destinés à être utilisés par une association reconnue d'utilité publique ou lorsqu'ils sont destinés à l'usage visé à l'alinéa suivant.

"Dans les communes comprises dans le champ d'application du présent article, à l'exception de Paris, l'utilisation par une même personne d'un même local d'habitation comme lieu d'exercice d'une profession, qui ne peut à aucun moment revêtir un caractère commercial, et comme résidence est soumise à une déclaration préalable auprès du représentant de l'Etat dans le département"

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

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Propositions de la Commission

II. — Au début du quatrième alinéa de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "Passé ce délai", sont remplacés par les mots : "Faute d'exécution dans ce délai, le montant maximum de l'amende prévu au premier alinéa est porté au double et ...".

Art. 34 ter (nouveau).

I (nouveau). — Le cinquième alinéa de l'article 27 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée est complété par la phrase suivante : « Les locataires ou occupants auxquels est ou a été appliquée cette majoration continuent de bénéficier du droit au maintien dans les lieux prévu à l'article 4, nonobstant les dispositions du 7° de l'article 10. »

IV. - Dans le premier alinéa de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "de 1.000 F à 150.000 F" sont remplacés par les mots : "de 50.000 F à 5.000.000 F".

V. - Dans le deuxième alinéa du même article L.651-2, les mots : "statuant en référé ;" sont remplacés par les mots : "statuant en la forme des référés ; sa décision est exécutoire par provision."

VI. . Au début du quatrième alinéa de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "Passé ce délai" sont remplacés par les mots : "Faute d'exécution dans ce délai, le montant maximum de l'amende prévu au premier alinéa est porté au double et...".

Art. 34 ter

I. - Supprimé

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

L'article 38 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée est ainsi rédigé :

"Art. 38. — Les locataires ou occupants sont tenus, en sus du loyer principal, au remboursement sur justification des charges locatives.

"La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

"Dans les immeubles collectifs, si la ventilation est impossible, la répartition sera faite au prorata, soit des tantièmes figurant dans un cahier des charges, soit des tantièmes du règlement de copropriété de l'immeuble.

"Si l'immeuble n'est pourvu d'aucun de ces éléments, l'ensemble de la ventilation de ces charges se fera au prorata des surfaces réelles des locaux loués.

"Le propriétaire devra adresser à chaque locataire ou occupant, quinze jours avant d'en demander le remboursement, le compte détaillé des charges locatives, ainsi que la répartition faite entre tous les locataires et occupants, à la disposition desquels seront tenues les pièces justificatives dans la quinzaine qui suit l'envoi du compte."

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

II.- Alinéa sans modification.

"Art. 38. —

... au remboursement des charges locatives définies à l'article 22 de la loi n° du , dans les conditions prévues à cet article.

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Propositions de la Commission

II.- Alinéa sans modification.

"Art. 38. — Alinéa sans modification.

Maintien de la suppression de l'alinéa

"Dans les immeubles collectifs, si la ventilation est impossible, la répartition sera faite au prorata, soit des tantièmes figurant dans un cahier des charges, soit des tantièmes du règlement de copropriété de l'immeuble."

"Si l'immeuble n'est pourvu d'aucun de ces éléments, l'ensemble de la ventilation de ces charges se fera au prorata des surfaces réelles des locaux loués."

Maintien de la suppression de l'alinéa

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

—
Art. 35.

Supprimé

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

—
Art. 35.

I. — Les articles suivants de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 sont ainsi modifiés :

— A la fin du premier alinéa de l'article 28, les mots : "et les articles 30 à 33 du présent titre" sont remplacés par les mots : "et les articles 30 à 33 de la présente loi et 57 A de la loi n° du ..."

— Le deuxième alinéa du même article est ainsi rédigé : "Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 25 sont applicables aux locaux loués en application du présent article."

— Dans le premier alinéa de l'article 34, les mots : "du présent titre à l'exception du chapitre IV" sont remplacés par les mots : "des chapitres premier à III de la loi n° ... du ... à l'exception de l'article 15, du paragraphe c) de l'article 16 et des articles 17 à 19"

— Au début du premier alinéa de l'article 43, les mots : "Pour l'application des articles 24 et 41" sont remplacés par les mots : "Pour l'application de l'article 41 de la présente loi et de l'article 19 de la loi n° ... du ..."

— Dans le premier alinéa de l'article 54, les mots : "négociés en application de l'article 42" sont remplacés par les mots : "négociés en application des articles 41 ter et 42."

Propositions de la Commission

—
Art. 35.

Sans modification

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

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Propositions de la Commission

II. — L'article 46 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est ainsi rédigé :

"Art. 46.— Les dispositions du présent titre sont d'ordre public."

III. — Les articles 47, 48, 49 et 50 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée sont abrogés.

Art. 35 bis (nouveau)

I. — Les dispositions des articles 8, 9 à 11, 14 à 19, du premier alinéa de l'article 21, des cinq premiers alinéas de l'article 22 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Les dispositions de l'article 13 sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement.

A l'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation, les mots: "et de l'alinéa 1er de l'article 78" sont supprimés, et le mot: "et" est ajouté avant les mots: "des alinéas 1, 2 et 3 de l'article 75".

Art. 35 bis

Sans modification

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

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Propositions de la Commission

II. — Les dispositions des articles 3, 8 à 19, du premier alinéa de l'article 21 et de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements dont le loyer est fixé en application des dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

III. — Les dispositions des articles 8, 9 à 11, 14, du paragraphe e) de l'article 16 et du premier alinéa de l'article 21 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions de l'article 13 leur sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution desdits logements.

En outre, les dispositions de l'article 15, des paragraphes a, b, c et d de l'article 16, des articles 17 à 19 et des cinq premiers alinéas de l'article 22 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation.

IV. — Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 22 ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.

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

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

Propositions de la Commission

V. — Les dispositions de l'article 9, de l'article 14 à l'exception des deuxième, troisième et quatrième alinéas du paragraphe I et des paragraphes b et c de l'article 16 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales.

VI. — Les loyers fixés en application de l'article 16 ne peuvent ni excéder, pour les logements ayant fait l'objet de conventions passées en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, les loyers plafonds applicables à ces logements, ni déroger, pour les logements ayant fait l'objet de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, aux règles applicables à ces logements

Les accords conclus en application des articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ne peuvent conduire à déroger, pour les logements dont le loyer est fixé par application du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, aux règles de fixation de ce loyer ni, pour les logements gérés par les organismes d'habitation à loyer modéré, aux règles de fixation et d'évolution des loyers prévues à l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation."

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

—

**Texte adopté par
l'Assemblée nationale
en nouvelle lecture**

—

Art. 37

.....Conforme.....

Propositions de la Commission

—

.....

.....