

N° 78

# SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1975-1976

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 28 novembre 1975.

## PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

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

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

---

(Renvoyé à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'administration générale.)

---

Voir les numéros :

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

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

---

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

L'Assemblée Nationale a modifié, en première lecture, le projet de loi dont la teneur suit :

## PROJET DE LOI

### Article premier.

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

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

### Article premier *bis*.

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

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

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

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

### Article premier *ter*.

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

Article premier *quater*.

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

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

Art. 2.

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

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

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

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

Art. 3.

..... Conforme .....

Art. 4 et 5.

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

Art. 6.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 7.

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

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

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

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

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

Art. 7 bis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Art. 8.

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

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

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

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

#### Art. 9 (nouveau).

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

Art. 10 (*nouveau*).

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

Art. 11 (*nouveau*).

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

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

Art. 12 (*nouveau*).

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

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

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

« Le contrat est également réputé conclu sous condition résolutoire :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Délibéré en séance publique, à Paris, le 27 novembre 1975.

Le Président,

*Signé* : Edgar FAURE.