

N° 329

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1981-1982

Annexe au procès-verbal de la séance du 12 mai 1982.

PROJET DE LOI

ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
EN DEUXIÈME LECTURE

*relatif aux droits et obligations des locataires
et des bailleurs.*

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.)

*L'Assemblée nationale a adopté avec modifications, en deuxième
lecture, le projet de loi dont la teneur suit :*

Voir les numéros :

Assemblée nationale (7^e législ.) : 1^{re} lecture : 483, 684 et in-8° 106.
2^e lecture : 847, 852 et in-8° 145.

Sénat : 193, 239, 240 et in-8° 71 (1981-1982).

Baux. — Amélioration de l'habitat - Associations de bailleurs et de locataires - Baux d'habitation - Charges locatives - Commission départementale paritaire de conciliation - Commission nationale des rapports locatifs - Contrats de louage - Conventions collectives - Copropriété - Délai-congé - Dépôt de garantie - Etat des lieux - Fiche signalétique de logement - Habitations à loyer modéré (H.L.M.) - Législation - Loyers - Meublés - Notice d'utilisation et d'entretien du logement - Peines - Prescription - Quittance - Code civil - Code pénal.

TITRE PREMIER
PRINCIPES GÉNÉRAUX

Article premier.

..... Conforme

Art. 2.

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Elles ne s'appliquent pas :

— aux locaux meublés dont les bailleurs exercent la profession de loueur en meublé définie par la loi n° 49-458 du 2 avril 1949 ;

— aux locations à caractère saisonnier ;

— aux logements attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'exécution d'un contrat de travail ;

— aux logements-foyers régis par la loi n° 75-535 du 30 juin 1975 et à ceux accueillant à titre principal des travailleurs migrants ;

— aux logements faisant l'objet d'un contrat de location-vente ou d'un contrat de location assorti d'une promesse de vente ;

— aux locations de chambres faisant partie intégrante du logement occupé par le bailleur ou, en cas de sous-location, par le locataire principal.

TITRE II

DU CONTRAT DE LOCATION

Art. 3.

Le contrat de location est établi par acte notarié ou sous seing privé. Le contrat sous seing privé est fait en deux originaux au moins dont un est remis à chaque partie ; en cas d'acte notarié, une expédition est délivrée à chaque partie ; s'il y a plusieurs locataires, chacun d'eux reçoit un original ou une expédition.

Le contrat de location doit comporter :

— la consistance de la chose louée ;

— la désignation des locaux et équipements dont le locataire a la jouissance exclusive ;

- l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;
- la destination de la chose louée ;
- le prix et les termes de paiement du loyer ;
- les règles et la date de révision du loyer, si celle-ci est prévue, ainsi que, le cas échéant, les dispositions réglementaires en vigueur ;
- la date d'effet du contrat et sa durée ;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Lorsque le local fait l'objet d'un contrat de prêt conclu avec le crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique, le contrat de location mentionne la référence du contrat de prêt.

Au contrat doivent être annexées :

- une copie de l'état des lieux prévu à l'article 12, établi lors de la remise des clés au locataire ;
- une copie de la dernière quittance du locataire précédent ne mentionnant pas le nom de celui-ci, ainsi que la copie de l'état des lieux établi lors du départ de ce locataire ;
- lorsque l'immeuble est en copropriété, une copie des extraits du règlement de copropriété dûment mis à jour concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;

— le cas échéant, une copie du contrat d'amélioration visé à l'article 40, de l'accord visé à l'article 19 et de l'accord visé à l'article 41.

Le bailleur ne peut se prévaloir de la violation des dispositions du présent article. Chaque partie doit accepter à tout moment d'établir un contrat conforme aux dispositions du présent article.

Art. 4.

... .. Conforme

Art. 4 bis.

... .. Supprimé

Art. 5.

Le locataire peut résilier le contrat de location au terme de chaque année du contrat, selon les règles prévues à l'article 8.

Il a également la faculté de résilier le contrat, selon les mêmes règles, à tout moment pour des raisons financières, familiales, professionnelles ou de santé.

Art. 5 bis.

... .. Suppression conforme

Art. 6.

A l'expiration du terme fixé par le contrat de location, celui-ci se renouvelle, pour une période qui ne peut être inférieure à trois ans, au profit du locataire personne physique occupant personnellement les lieux.

Le renouvellement n'a point lieu, si l'une des parties notifie son refus de renouveler le contrat de location selon les règles prévues à l'article 8.

Le refus du bailleur de renouveler le contrat de location doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement dans les conditions prévues par la présente loi, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant en application de l'article 9.

Art. 6 bis A.

En cas de contestation par le locataire du caractère légitime et sérieux du motif du congé, le locataire peut saisir la commission départementale des rapports locatifs dans le délai d'un mois à compter de la réception ou de la notification du congé. La commission départementale des rapports locatifs émet un avis dans un délai de deux mois.

Les parties ne peuvent agir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la demande en justice. Si la commission n'a pas émis d'avis dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi.

La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de cette commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis émis ou l'expiration du délai de deux mois.

Art. 6 bis.

Lorsque le contrat initial de location a été conclu pour une durée au moins égale à six ans, le bailleur personne physique peut, au terme de chaque année du contrat et selon les règles prévues à l'article 8, résilier le contrat de location, à la 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, ses ascendants, ses descendants ou par ceux de son conjoint. Toutefois, les parties peuvent convenir d'une autre date dans l'année du contrat pour l'exercice du droit de résiliation en vue de reprendre le logement pendant le cours du contrat initial, sans que cette date puisse être fixée avant le terme de la première année du contrat. Le bénéficiaire de la reprise doit occuper le logement dans les six mois suivant le départ du locataire et pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis prévu à l'article 8.

A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, quelle qu'ait été la durée du contrat initial, le bailleur personne physique peut refuser de renouveler le contrat de location en vue de reprendre le logement dans les conditions prévues au présent article.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le logement.

Lors de chaque renouvellement, quelle qu'ait été la durée du contrat initial, le bailleur personne physique peut insérer dans le contrat, s'il ne la contient déjà, une clause autorisant le droit de résiliation du contrat en vue de reprendre le logement dans les conditions prévues au présent article.

Art. 6 *ter*.

A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, le bailleur peut, à la seule fin de vendre le logement, ne pas renouveler le contrat de location.

Dans le cas où le contrat est conclu pour une durée au moins égale à six ans, le bailleur personne physique peut, en cas de circonstances économiques ou familiales graves justifiant la vente du local, notifier au locataire sa décision de résilier le contrat à l'expiration de la troisième année du contrat.

Art. 6 *quater*.

A peine de nullité, le congé notifié en application de l'article 6 *ter* doit 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 prévu à l'article 8.

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.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée 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, qui doit être faite à la diligence du notaire ayant reçu l'acte.

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article premier de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953.

Art. 6 *quinquies*.

Les dispositions des articles 4, deuxième alinéa, 6 *bis* et 6 *ter*, deuxième alinéa, peuvent être invoquées, pour le local auquel il a vocation, par l'associé d'une société ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions desti-

nées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance.

Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, la société peut invoquer le bénéfice des dispositions des articles 4, deuxième alinéa, et 6 *ter*, deuxième alinéa ; la société peut également exercer au profit de l'un des associés le droit de résiliation prévu à l'article 6 *bis*.

Lorsque le logement est en indivision, les membres de l'indivision peuvent également invoquer les dispositions de ces articles.

Art. 6 *sexies*.

Lors de la vente du logement, le vendeur est tenu de communiquer à l'acquéreur en annexe à l'acte de vente le montant du dernier loyer pratiqué.

Art. 6 *septies*.

Le droit de résiliation et le droit de non-renouvellement du contrat prévus aux articles 6 *bis* et 6 *ter* de la présente loi ne peuvent être exercés à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans qu'après refus de la troisième offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses ressources, situé dans les limites géographiques prévues à l'article 13 *bis* 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 d'habitation ou à

usage professionnel et instituant des allocations de logement.

Le locataire ne peut se prévaloir des dispositions du présent article que si l'impôt sur le revenu auquel il est assujéti au cours de l'année la plus récente n'excède pas 2.500 F. Ce plafond est révisé chaque année à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, dans les mêmes conditions que celles fixées pour l'accès au bénéfice du livret d'épargne populaire.

L'âge du locataire et le montant de son impôt sur le revenu sont appréciés à la date de la notification du congé.

Toutefois, les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans à la date de la notification du congé.

Art. 7.

Le locataire n'a le droit ni de céder le contrat de location ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du bailleur.

Les dispositions des articles 4, 5 et 6 ne sont pas applicables au contrat de sous-location ; toutefois, celui-ci doit être conclu pour une durée égale à celle restant à courir pour le contrat de location du locataire principal. Le contrat de sous-location est renouvelé à la demande du sous-locataire dans les mêmes conditions que celles du contrat de location et jusqu'au terme de celui-ci, le sous-locataire ne peut non plus invoquer le bénéfice des dispositions des articles 6 *ter* et 6 *quater*.

Le montant du loyer des locaux sous-loués ne peut excéder le loyer du logement principal par mètre carré de surface habitable.

Art. 7 bis.

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1751 du code civil, au profit de ses ascendants, de ses descendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient effectivement avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile.

Lors du décès du locataire, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 832, alinéas 6 et 7, du code civil, le contrat de location est transféré aux ascendants, descendants, concubin notoire ou personnes à charge, qui vivaient effectivement avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résolu, de plein droit, par le décès du locataire.

Art. 8.

Le congé est notifié au bailleur ou au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier de justice.

Le délai de préavis est de trois mois ; toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut notifier son congé au bailleur en observant un délai de préavis réduit à un mois. Le délai de préavis court à compter du premier jour du mois suivant la réception de la lettre recommandée ou la signification de l'acte d'huissier.

A peine de nullité, le congé notifié par le bailleur ou celui notifié par le locataire en application de l'article 5, second alinéa, indique le motif allégué ; lorsqu'il est donné dans les conditions prévues à l'article 6 *bis*, le congé doit en outre mentionner les nom, prénoms et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que le lien de parenté avec le bailleur ou son conjoint.

La notification du congé par le bailleur dans les conditions prévues à l'article 6 *bis* ne fait pas obstacle à la prorogation du contrat de location, par accord exprès entre les parties pour une durée déterminée et non renouvelable qui ne peut excéder un an.

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.

Art. 9.

..... Conforme

Art. 10.

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

— de délivrer au locataire le logement en bon état de réparations de toute espèce et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;

— d'assurer la jouissance paisible du logement et de garantir le locataire contre les vices ou défauts, qui en empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du code civil ;

— d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;

— de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

— d'informer le locataire avant toute modification de la chose louée ou toute diminution des services rendus.

Art. 11.

Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance ou de délivrer reçu précisant l'imputation que le locataire a déclaré donner à ce règlement, conformément à l'article 1253 du code civil, à l'occasion de tout règlement qu'il reçoit.

La quittance ou le reçu porteront le détail des sommes versées par le locataire, distinguant : le loyer, le droit de bail et les autres charges.

Art. 12.

Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties, lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci.

A défaut, et huit jours après la mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

Pendant le premier mois de la première période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage.

Un exemplaire de l'état des lieux est remis à chaque partie.

Dans le cas où l'état des lieux est établi par huissier de justice, les frais sont supportés par moitié par les deux parties.

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.

Art. 13.

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution par le locataire

de ses obligations locatives, il ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 9, deuxième alinéa, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Il est restitué dans un délai maximum de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le montant du dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'une révision ni au cours du contrat de location ni lors du renouvellement de ce contrat.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

Art. 14.

... .. Conforme

Art. 14 bis.

Les charges récupérables sont exigibles sur justification.

Elles peuvent donner lieu au versement de provisions qui doivent faire l'objet d'une régularisation an-

nuelle. Toute modification du montant d'une provision doit être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation et d'un état prévisionnel des dépenses.

Un mois avant l'échéance de la demande de paiement ou de la régularisation annuelle, le bailleur adresse au locataire un décompte par catégorie de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires de ce bailleur. Il communique également les quantités consommées et les prix unitaires de ces consommations pour le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments d'habitation concernés. Les modalités d'application du présent alinéa sont fixées par décret.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, le syndic est tenu de mettre à la disposition des copropriétaires bailleurs les informations mentionnées au précédent alinéa avant l'ouverture du délai prévu audit alinéa, à charge pour eux de les porter à la connaissance de leurs locataires.

Pendant le mois suivant la notification du décompte prévu au deuxième alinéa ci-dessus, les pièces justificatives, notamment les factures et les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, sont tenus à la disposition des locataires par le bailleur ou, en cas de copropriété, par le syndic.

Art. 15.

... .. Suppression conforme

Art. 16.

Toute clause insérée dans le contrat de location prévoyant la résiliation de plein droit pour défaut de paiement des loyers ou des charges dûment justifiées aux échéances convenues ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

A défaut de se libérer de sa dette dans le délai d'un mois précité, le locataire doit, pour bénéficier des dispositions du présent article, saisir le juge avant l'expiration dudit délai.

Le juge peut, en considération des situations économiques des parties, accorder au locataire des délais de paiement renouvelables qui ne sauraient excéder deux années et suspendre les effets de la clause de résiliation de plein droit. Il détermine dans sa décision les modalités de règlement des loyers et charges impayés.

La même faculté est ouverte au juge dans le cadre d'une action en résiliation du contrat fondée sur le non-paiement du loyer ou des charges.

Si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée n'avoir jamais joué.

Les délais et modalités de paiement ainsi accordés par le juge ne peuvent suspendre l'exécution du contrat de location et notamment le paiement des loyers et des charges.

Le commandement doit reproduire, à peine de nullité, en caractères très apparents, les dispositions du présent article.

Art. 16 bis.

.. Suppression conforme

Art. 17.

Une loi ultérieure fixera les conditions dans lesquelles le juge pourrait rejeter toute demande tendant à faire constater ou à prononcer la résiliation du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges, si le locataire de bonne foi se trouve privé des moyens d'existence. Cette loi déterminera notamment les règles d'indemnisation du bailleur, les ressources affectées à cette indemnisation et les modalités du relogement éventuel du locataire.

Art. 18.

Est réputée non écrite toute clause :

— par laquelle le bailleur s'exonère de la responsabilité de son fait personnel ou du fait des personnes dont il doit répondre ;

— qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;

— par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;

— qui prévoit l'ordre de prélèvement automatique comme unique mode de paiement du loyer ou qui impose au locataire la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;

— par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;

— qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;

— par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;

— qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer des prestations stipulées au contrat sans prévoir la diminution correspondante du loyer et des charges et, le cas échéant, une indemnisation ;

— qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer ou des charges dûment justifiées ;

— qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur de l'immeuble ;

— qui interdit aux locataires l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle.

TITRE III
DE L'ORGANISATION
DES RAPPORTS COLLECTIFS DE LOCATION

Art. 19.

Des accords collectifs de location portant sur un ou plusieurs des objets mentionnés à l'article 29 peuvent être conclus entre un ou plusieurs bailleurs et une ou plusieurs associations mentionnées à l'article 20, soit pour un bâtiment d'habitation ou un ensemble de bâtiments d'habitation, soit pour tout ou partie du patrimoine immobilier d'un bailleur.

Un accord conclu pour un bâtiment d'habitation ou un ensemble de bâtiments d'habitation lie chaque bailleur et l'ensemble de ses locataires dès lors que les associations signataires groupent la majorité de ces derniers ou que la majorité de ces derniers ont adhéré par écrit à l'accord.

Un accord conclu pour tout ou partie du patrimoine immobilier lie le bailleur et l'ensemble de ses locataires dès lors qu'il a été conclu par la majorité des associations en nombre au moins égal à deux et que ces associations sont représentatives au sens du quatrième alinéa de l'article 20 au niveau de tout ou partie du patrimoine ou bien dès lors qu'il a été conclu par une association regroupant 20 % des locataires concernés par l'accord.

Préalablement à la signature de tels accords, les bailleurs et les locataires, lorsqu'ils sont membres d'une association, sont tenus de s'informer réciproquement de l'existence éventuelle d'accords portant sur le même objet et conclus au plan départemental ou national.

Art. 20.

Les bailleurs et les gestionnaires sont tenus de reconnaître comme interlocuteurs :

— les associations déclarées regroupant des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments et affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale des rapports locatifs ;

— les associations déclarées ayant pour objet exclusif la représentation des locataires d'un même bâtiment ou ensemble de bâtiments lorsque le nombre des adhérents de chacune d'entre elles représente au moins 10 % des locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments ;

— les associations déclarées regroupant des locataires de tout ou partie du patrimoine immobilier d'un même bailleur, lorsque le nombre des adhérents de chacune d'entre elles représente au moins 10 % des locataires de tout ou partie de ce patrimoine immobilier.

Art. 21.

Chacune des associations mentionnées à l'article 20 notifie au bailleur et, le cas échéant, au gestionnaire, et, dans les immeubles soumis au statut de la copro-

priété, au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la liste de ses représentants statutaires pour le bâtiment d'habitation ou l'ensemble de bâtiments d'habitation.

Art. 22.

Les représentants statutaires des associations mentionnées à l'article 20 sont consultés, sur leur demande, sur les différents aspects de la gestion du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments. Ils peuvent être assistés par un représentant de leur organisation départementale ou nationale.

Le bailleur ou, en cas de copropriété, le syndic est tenu de mettre à la disposition desdits représentants les documents, notamment factures et contrats de fournitures et d'exploitation, servant à la détermination des charges locatives.

Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations, pour leurs communications, dans un lieu de passage des locataires.

Art. 23.

Sans préjudice des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le locataire d'un copropriétaire peut assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler toutes observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le syndic de copropriété informe le locataire, par voie d'affichage et par lettre, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Art. 24.

Tout congé notifié à un représentant statutaire d'association de locataires visée à l'article 20 ou à l'article 27 pendant la durée de son mandat et les six mois qui suivent doit être soumis pour avis, préalablement à son exécution, à la commission départementale des rapports locatifs.

Dans ce cas, la commission départementale des rapports locatifs émet un avis dans un délai de deux mois. Les parties ne peuvent agir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la demande en justice. Si la commission n'a pas formulé un avis dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi. La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de la commission départementale jusqu'à la notification aux parties de l'avis de ladite commission ou l'expiration du délai de deux mois.

Art. 25.

Il est créé, auprès du représentant de l'Etat, dans chaque département, une commission départementale des rapports locatifs.

Elle est composée, notamment, de représentants des organisations départementales de bailleurs et de locataires, qu'elles soient ou non affiliées à des organisations nationales.

Au sein de chaque commission départementale des rapports locatifs, une formation de conciliation, composée

de bailleurs et de locataires en nombre égal, est compétente pour l'application des articles 6 *bis* A, 24 et 37.

Un décret en Conseil d'Etat fixe la composition, le mode de désignation et le fonctionnement de la commission départementale.

Art. 26.

Une commission nationale des rapports locatifs est instituée auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Elle a pour mission générale de promouvoir l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.

Elle comprend notamment des représentants des organisations représentatives au plan national de bailleurs et de locataires. Sa composition, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

Art. 27.

La représentativité au niveau national et départemental des organisations de bailleurs est appréciée d'après les critères suivants :

- nombre de leurs adhérents et nombre des logements détenus par leurs adhérents ;
- montant global des cotisations ;
- indépendance, expérience, ancienneté et activité de l'association dans le domaine du logement.

La représentativité des organisations de locataires est appréciée d'après les critères suivants :

— nombre et répartition géographique de leurs adhérents ;

— montant global des cotisations ;

— indépendance, expérience, ancienneté et activité de l'association dans le domaine du logement.

Art. 28.

Des accords collectifs de location sont négociés, dans le cadre d'un ou plusieurs secteurs locatifs, au sein de la commission nationale des rapports locatifs ou de chaque commission départementale des rapports locatifs, et conclus entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et locataires, représentées à la commission nationale, ou entre une ou plusieurs organisations départementales de bailleurs et de locataires, représentées à la commission départementale.

Les accords ainsi conclus s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations.

Les secteurs locatifs sont les suivants :

— logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, ainsi que ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes ;

— logements appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la caisse des dépôts et consignations et logements appartenant à l'Etat, aux collectivités locales ainsi

qu'~~des~~ établissements publics, autres que ceux mentionnés à l'alinéa ci-dessous ;

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

— logements appartenant aux autres catégories de bailleurs.

.....

Art. 28 *ter*.

Les accords collectifs de location prévus par les articles 19 et 28 de la présente loi sont conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Quand ils sont conclus pour une durée déterminée, cette durée ne peut être supérieure à trois ans.

A défaut de stipulation contraire, l'accord à durée déterminée qui arrive à expiration continue à produire ses effets comme un accord à durée indéterminée.

Les accords à durée indéterminée peuvent cesser par la volonté de l'une des parties.

Les accords doivent prévoir dans quelles formes et à quelle date ils peuvent être dénoncés, renouvelés ou révisés. Ils prévoient notamment la durée du préavis qui doit précéder la dénonciation.

La dénonciation doit être notifiée aux autres signataires de l'accord.

Un exemplaire de chaque accord collectif départemental conclu en application de l'article 28 doit être déposé par la partie la plus diligente à la commission départementale des rapports locatifs.

Les accords collectifs nationaux et les accords mentionnés à l'article 33 doivent également être déposés dans les mêmes conditions auprès de la commission nationale des rapports locatifs.

Tout représentant d'une organisation de bailleurs, de gestionnaires ou de locataires peut demander à consulter ces documents.

.....

Art. 29.

Les accords collectifs de location ont pour objet d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires, tout en respectant l'équilibre économique et juridique du contrat de location. Les accords collectifs de location ne peuvent déroger aux dispositions du titre II de la présente loi.

Ils peuvent porter notamment sur la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun, les actions d'animation culturelle et sociale, l'élaboration de clauses types. L'établissement éventuel d'un règlement intérieur fait l'objet d'un accord conclu dans les conditions prévues à l'article 19.

Art. 29 bis.

..... Conforme

Art. 29 ter.

Les accords collectifs tels que définis aux articles 19 et 28 peuvent prévoir que tout ou partie de leurs clauses s'appliquent aux contrats de location en cours.

Art. 30.

Les accords conclus au sein de la commission nationale des rapports locatifs, en application de l'article 28, 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, ils peuvent être rendus obligatoires, par décret en Conseil d'Etat, pour tous les logements du secteur locatif concerné.

Le décret mentionné à l'alinéa premier peut, sans modifier l'économie de l'accord, en distraire certaines clauses.

.....

Art. 32.

Les organisations représentatives des gestionnaires peuvent participer à l'élaboration des accords collectifs de location conclus entre bailleurs et locataires, adhérer à ces accords et en assurer l'exécution dans la limite de leur mandat.

Art. 32 bis.

..... Conforme

TITRE IV
DES LOYERS

Art. 33.

Un accord de modération des loyers peut être conclu chaque année, pour une période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant, dans le cadre d'un secteur locatif, entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et une ou plusieurs organisations de locataires au sein de la commission nationale des rapports locatifs.

Ces accords de modération sont régis par les dispositions du présent titre et par celles des articles 26, 27, 28, alinéas 2 à 7, 28 *bis*, 28 *quinqüies*, 28 *sexies* et 32 de la présente loi.

En cas de changement de bailleur, l'accord est opposable à tout nouveau bailleur à la condition qu'il relève du même secteur locatif que le précédent bailleur.

Art. 34.

Chaque accord de modération autre que celui relatif aux organismes d'habitation à loyer modéré fixe le taux maximum d'évolution des loyers lors de la conclusion ou du renouvellement des contrats. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux loyers des locaux qui

n'ont pas fait l'objet de contrat de location depuis une durée qui, fixée par l'accord, ne peut être inférieure à deux ans à la date de la nouvelle location.

En outre, il peut prévoir des majorations supplémentaires des loyers pouvant être échelonnées au cours du contrat en cas de loyer manifestement sous-évalué par rapport aux conditions pratiquées localement pour des immeubles comparables.

L'accord peut également prévoir des majorations supplémentaires des loyers pouvant être échelonnées au cours du contrat en cas de travaux d'amélioration du confort ou de la qualité thermique ou phonique réalisés depuis le début de la précédente période contractuelle de location ou à réaliser au cours du nouveau contrat.

Dans le premier cas, la majoration s'applique lors de la conclusion ou du renouvellement des contrats suivant l'achèvement des travaux. Dans le second cas, la majoration s'applique à partir de la date anniversaire du contrat suivant immédiatement l'achèvement des travaux. Elle tient compte du coût réel des travaux dans la limite d'un coût maximum déterminé par l'accord. Toutefois, cette limite ne s'applique pas en cas de changement de locataire. Cette majoration pour travaux est justifiée par la remise au locataire des factures.

Les accords portent sur les garages, places de stationnement, jardins et locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur, qu'ils fassent ou non l'objet d'un contrat séparé.

Chacun des accords peut prévoir des taux différents dans des zones géographiques définies.

Ces accords ne peuvent pas déroger aux règles qui sont propres aux logements régis par les articles L. 351-2 à L. 351-9 du code de la construction et de l'habitation ou aux logements construits à l'aide de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique.

.....

Art. 35.

Un décret en Conseil d'Etat peut rendre obligatoire tout ou partie des dispositions de chacun des accords de modération intervenus en application des articles 34 et 34 bis à tous les logements du secteur correspondant.

Art. 36

A défaut d'accord intervenu dans un ou plusieurs secteurs au plus tard le 1^{er} octobre, un décret en Conseil d'Etat peut fixer, dans le ou les secteurs concernés, le taux maximum d'évolution du loyer ainsi que celui des majorations supplémentaires, dans les conditions prévues aux articles 34 et 34 bis. Le taux d'évolution du loyer ne peut être inférieur à 80 % de la variation de l'indice mentionné à l'article 38. Ce décret peut prévoir de s'appliquer soit au niveau national, soit au niveau départemental. Dans ce dernier cas, il fixe les dispositions qui peuvent être rendues applicables par décision du représentant de l'Etat dans le département lorsque la situation locale nécessite une intervention. Il est applicable du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant la date de sa publication.

Art. 36 *bis*.

Si des circonstances économiques graves l'exigent, le taux maximum d'évolution des loyers est fixé par décret en Conseil d'Etat. Ce décret pourra prévoir une application, par secteurs locatifs et par département, dans les conditions définies par le troisième alinéa de l'article 36, aux loyers des baux en cours, aux loyers résultant des renouvellements des contrats ainsi qu'aux loyers des locaux vacants ayant déjà été loués au cours des deux années précédentes. Il pourra également prévoir des adaptations pour des catégories de logements dont le loyer est régi par des dispositions particulières ou faisant l'objet de travaux.

Ce décret fixera la durée de son application qui ne pourra être supérieure à douze mois.

Le taux d'évolution des loyers ne pourra pas, en tout état de cause, être inférieur à 80 % de la variation de l'indice mentionné à l'article 38.

Art. 37.

En cas de contestation relative à l'application des articles 34 à 36 *bis*, l'une ou l'autre partie au contrat de location saisit la commission départementale du logement qui émet un avis dans un délai de deux mois.

Les parties ne peuvent agir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la demande en justice. Si la commission n'a pas émis un avis dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi.

La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de cette commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis émis ou l'expiration du délai de deux mois, sans que la contestation puisse constituer un motif de non-paiement.

Art. 38.

Si le contrat de location prévoit une révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date fixée dans le contrat ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation qui en résulte ne peut, sans préjudice des majorations prévues en application des articles 34, deuxième et troisième alinéas, 35, 36, 36 *bis*, 40, 40 *bis* et 41, excéder la variation d'un indice national mesurant le coût de la construction, établi suivant des éléments de calcul fixés par décret et publié par l'institut national de la statistique et des études économiques.

La date de référence de l'indice et sa valeur à cette date doivent figurer au contrat ; à défaut, la variation de l'indice est celle du dernier indice publié à la date de l'augmentation.

.....

TITRE V

DE L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS

Art. 40.

Le bailleur peut conclure avec l'Etat, après information du locataire, un contrat d'amélioration pour la réalisation de travaux destinés à adapter le local à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort. Ces travaux doivent porter le local à un niveau minimal de qualité thermique ; ils peuvent en outre être destinés à améliorer la qualité phonique du local.

Le contrat détermine la nature des travaux, leur coût prévisionnel, les modalités de leur exécution, la date prévue pour leur achèvement et, le cas échéant, les modalités du relogement provisoire.

Il détermine également le prix maximum du loyer principal qui pourra être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux ; les dispositions du titre IV ne s'appliquent pas à la fixation initiale du loyer.

Ces travaux s'imposent au locataire sous réserve de l'application de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux locataires âgés de plus de quatre-vingts ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de crois-

sance ; toutefois, ces locataires ne peuvent interdire l'accès aux locaux loués, ni s'opposer au passage de conduits de toute nature.

Le bailleur est tenu de maintenir le local à usage locatif pendant le délai de neuf ans à compter de la date d'achèvement des travaux ; durant ce délai, les dispositions des articles 6 *bis*, 6 *ter* et 6 *quater* ne sont plus applicables.

Lorsque le logement fait l'objet d'un contrat de location en cours, le bailleur doit, dans le délai d'un mois suivant la conclusion du contrat d'amélioration avec l'Etat, proposer au locataire un nouveau contrat de location de six ans ; ce contrat prend effet à compter de la date d'achèvement des travaux et ouvre droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui en remplissent les conditions d'attribution.

Au projet de contrat de location est annexée une copie du contrat d'amélioration avec l'Etat.

Le locataire dispose d'un délai de deux mois pour accepter ou refuser le nouveau contrat de location. Si le locataire refuse, le bailleur a la faculté de mettre fin au contrat de location en cours selon les règles prévues à l'article 8.

Les travaux ne peuvent commencer qu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné à l'alinéa précédent ou, si le locataire a refusé le nouveau contrat, à l'expiration du délai de préavis prévu à l'article 8.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire ou définitive des lieux, le bailleur s'engage à mettre à la disposition du locataire qui a accepté

le nouveau contrat de location un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant à ses besoins et à ses possibilités, situé dans un périmètre géographique tel que défini à l'article 13 *bis* modifié de la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée. Les frais de déménagement du locataire sont à la charge du bailleur, déduction faite, le cas échéant, des primes de déménagement.

Lorsque le logement est un local vacant, le bailleur est tenu de conclure avec le nouveau locataire un contrat de location de six ans dans les conditions prévues au présent article.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

Art. 40 *bis*.

... .. Conforme

Art. 41.

Lorsque le local ou l'immeuble répond aux normes mentionnées à la première phrase du premier alinéa de l'article 40, un accord peut être conclu soit entre un bailleur et un locataire, soit entre un ou plusieurs bailleurs et leurs locataires ou leurs associations telles que mentionnées à l'article 20, en vue de la réalisation de travaux sur tout ou partie de cet immeuble ; s'il concerne plusieurs locataires, l'accord s'impose à l'ensemble de ces locataires, dès lors qu'il a été approuvé par écrit par la majorité d'entre eux.

Cet accord fixe la nature, le coût prévisionnel, les modalités d'exécution et la date d'achèvement desdits travaux.

Il détermine également le montant maximum du loyer qui pourra être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux ; les dispositions du titre IV ne s'appliquent pas à la fixation initiale du loyer.

Pour l'exécution des travaux, le bailleur est tenu de respecter les dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 précitée.

Art. 41 *bis*.

..... Supprimé

TITRE VI

DE L'INFORMATION DU LOCATAIRE

Art. 42.

Toute personne qui propose à un tiers la conclusion d'un contrat de location doit lui remettre une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, les éléments de confort, la durée du contrat de location, le loyer ainsi que le montant des charges locatives de l'année précédente et une estimation du montant de ces charges.

Tout vendeur d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, autre que ceux construits par marché de travaux mentionnés à l'article 1779-3° du code civil, et achevé depuis moins d'un an à la date de la publication de la présente loi, doit remettre à l'acquéreur une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, la nature des droits conférés, les éléments de confort ainsi que le montant indicatif des charges annuelles.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.

Art. 43.

En ce qui concerne les logements achevés postérieurement à la publication de la présente loi, qu'ils soient destinés à la vente ou à la location, le vendeur ou le bailleur doit en outre obligatoirement remettre, au moment de la mise à disposition du bien à l'acquéreur ou au locataire, une notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipement conforme à une notice type agréée par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

En ce qui concerne les logements achevés antérieurement à la publication de la présente loi, la même obligation s'impose au vendeur ou au bailleur en cas de modification ou de changement des éléments d'équipement existants.

Art. 43 bis.

..... Conforme

**TITRE VI BIS
DES INTERMÉDIAIRES**

.....

**TITRE VII
ADMINISTRATION PROVISOIRE EN CAS DE
DÉFAILLANCE DANS LA GESTION DE LOGE-
MENTS AYANT BÉNÉFICIÉ D'AIDES DE
L'ÉTAT**

Art. 45.

..... Conforme

**TITRE VIII
SANCTIONS**

Art. 46.

Tout bailleur qui aura subordonné la conclusion d'un contrat de location soit à une remise d'argent ou de valeurs ne correspondant pas au paiement du loyer et des charges ou au dépôt de garantie mentionné à l'arti-

cle 13, soit à la reprise d'objets ou d'installations à un prix manifestement supérieur à leur valeur réelle, sera puni d'une amende de 1.000 F à 30.000 F.

Tout locataire qui aura subordonné son départ à une quelconque remise d'argent ou à la reprise d'objets ou d'installations à un prix manifestement supérieur à leur valeur réelle sera puni de la même peine.

Tout bailleur qui aura sciemment délivré, en application des dispositions de l'article 3, quatorzième alinéa, une copie de quittance comportant une ou plusieurs mentions erronées sera puni d'une amende de 1.000 F à 10.000 F.

Tout bailleur qui n'aura pas satisfait à l'article 11 en ne délivrant pas de quittance de loyer sera puni d'une amende de 300 F à 3.000 F.

Art. 46 *bis*.

... .. Supprimé

Art. 47.

Toute personne qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de reprise prévu à l'article 6 *bis* et qui n'aura pas occupé effectivement le logement d'une manière continue pendant au moins deux ans sera punie d'une amende de 1.000 F à 50.000 F et devra au locataire évincé du logement qui en aura fait la demande réparation du préjudice causé, représentée par une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment occupé, ni supérieure à cinq années.

Art. 48.

Toute entrave apportée sciemment à l'exercice des droits conférés aux associations de locataires par les articles 20, 22, 23 et 32 *bis* de la présente loi sera punie d'une amende pénale de 1.000 F à 30.000 F.

Art. 48 bis.

Toute personne qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de résiliation ou de non-renouvellement en vue de la vente, prévu à l'article 6 *ter*, sera punie d'une amende de 1.000 F à 100.000 F et devra au locataire évincé du logement qui en aura fait la demande réparation du préjudice causé, représentée par une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment occupé, ni supérieure à cinq années.

.....

Art. 49 bis.

Constituent des pratiques de prix illicites qui sont constatées, poursuivies et réprimées dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945 modifiée :

— le fait pour un bailleur ou son mandataire d'exiger ou de percevoir un loyer dont le montant est supérieur à celui qui résulte de l'application d'un accord de modération de prix rendu obligatoire en application de l'article 35 ;

— le fait pour un bailleur ou son mandataire d'exiger ou de percevoir un loyer dont le montant excède celui qui résulte de l'application des articles 36 ou 36 *bis*.

TITRE IX

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 50.

Les dispositions du titre II ci-dessus ne portent pas atteinte à la validité des contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Toutefois, lorsque le locataire occupe le local à la date d'entrée en vigueur de la loi, les dispositions des articles 6 *bis* et 6 *ter* ne sont pas applicables pendant une période de trois ans à compter de la date d'effet du contrat, ou de la date d'entrée dans les lieux, en cas de contrat à durée indéterminée.

A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé ou, s'il s'agit d'un contrat à durée indéterminée, à l'issue du délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, les parties sont tenues d'établir un contrat conforme aux dispositions de la présente loi. Chacune des parties peut demander l'établissement d'un état des lieux dans les conditions prévues à l'article 12 ; les dispositions du premier alinéa de l'article 13 ne sont pas applicables.

Pour l'application des dispositions de la présente loi, l'établissement du contrat de location est assimilé à un renouvellement. Les parties doivent se conformer aux dispositions de l'article 14 dans le délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Lorsque les charges récupérables n'étaient pas distinguées du loyer, la répartition ne peut être opérée que sur la base des justifications prévues à l'article 14 *bis* de la présente loi.

Art. 51.

Le bénéfice des dispositions de la présente loi peut être invoqué par tout occupant pouvant se prévaloir de sa bonne foi. Toutefois, celui-ci ne peut s'en prévaloir s'il a fait l'objet d'une décision d'expulsion définitive à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et fondée sur un autre motif que l'expiration du contrat antérieur.

Le bailleur dispose d'un délai de trois mois pour proposer un contrat de location dans les conditions de la présente loi.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque la résiliation ou le refus de renouvellement du contrat par le bailleur était fondé sur sa décision de reprendre le logement dans les conditions prévues à l'article 6 *bis* de la présente loi, sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article 50.

Art. 52.

Tout congé, tel que défini par l'article 6 et notifié à compter du 7 octobre 1981, doit être fondé sur un

motif sérieux et légitime ou sur la décision du bailleur de reprendre le logement dans les conditions prévues à l'article 6 *bis* de la présente loi, sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article 50.

Art. 53.

Des accords de modération des loyers ayant un objet conforme aux dispositions des articles 34 et 34 *bis* de la présente loi peuvent être conclus entre organisations nationales de bailleurs et de locataires pour la période allant du 1^{er} mai 1982 au 31 décembre 1982. Les organisations nationales de gestionnaires peuvent adhérer à ces accords ; les accords s'imposent aux membres des organisations signataires.

Les organisations nationales de bailleurs qui n'ont pas conclu d'accord de modération des loyers peuvent, pour la période mentionnée à l'alinéa précédent, prendre à l'égard de l'Etat un engagement de modération de l'évolution des loyers ayant un objet conforme aux dispositions de l'article 34. Les organisations nationales de gestionnaires peuvent adhérer à ces engagements. L'engagement de modération de l'évolution des loyers s'impose aux membres des organisations signataires.

Pendant la période mentionnée au premier alinéa, les bailleurs n'adhérant pas à une organisation ayant signé un accord de modération des loyers ou un engagement de modération de l'évolution des loyers, ne peuvent pratiquer à l'occasion de la révision des loyers des contrats en cours, du renouvellement des contrats ou de la conclusion de nouveaux contrats sous réserve des dispositions prévues à l'article 34 de la présente loi, une aug-

mentation de loyer supérieure à la variation de l'indice du coût de la construction pour la période écoulée depuis la dernière révision ou fixation du loyer. Les dispositions de la loi n° 81-1160 du 30 décembre 1981 relative à la modération des loyers qui ne sont pas contraires à celles du présent article demeurent applicables.

TITRE X

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 54.

1° Ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et ne faisant pas l'objet de conventions en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation les dispositions des articles 4, 5, 6 à 6 *quinquies*, 6 *septies*, 7, 8, 13, alinéa premier, 14, 34, 38, 40, 40 *bis*, 45, 46, 47, 51, 52, 54 *bis*, 55 à 55 *ter*.

Les dispositions de l'article 7 *bis* sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement.

2° Ne sont pas applicables aux logements régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 les dispositions des articles 3, 4, 5, 6 à 6 *quinquies*, 6 *septies*, 7, 8, 13, alinéa premier, 14, 16, le titre IV,

l'article 40 pour ce qui concerne les locaux occupés, à l'exception de ceux pour lesquels l'occupant se voit contester son droit au maintien dans les lieux, les articles 40 *bis*, 41, 45, 46, 47 et le titre IX.

3° 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 des articles 4, 5, 6 à 6 *quinquies*, 6 *septies*, 7, 8, 13, alinéa premier, 34 *bis*, 38, 40, 40 *bis*, 45, 46, 47, 51, 54 *bis*, 55 à 55 *ter*. L'article 14 n'est pas applicable aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-15 ou de l'article L. 351-2, 2° et 3°, du code de la construction et de l'habitation, en ce qui concerne les logements réglementés en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction du crédit foncier de France ou de la caisse centrale de coopération économique. Les dispositions de l'article 7 *bis* sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse, le cas échéant, les conditions d'attribution dudit logement.

Toutefois, les dispositions des articles 34, 35, 36 et 53 ne sont pas applicables au loyer initial des logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2, 2°, 3° et 4°, du code de la construction et de l'habitation.

4° Ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique les dispositions des articles 4, 14, 34 *bis*, 40, 54 *bis*, 55 à 55 *ter*.

5° Ne sont pas applicables aux logements loués à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales les dispositions des articles 3, alinéas 11 à 13, 4, 6 à 6 septies, 40 et les titres VI, VII, VIII, IX et X.

Art. 54 bis.

I. — Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée cessent d'être applicables aux locaux vacants dès l'achèvement des travaux prévus par le contrat conclu avec l'Etat en application de l'article 40 de la présente loi.

II. — *Supprimé.*

Art. 55.

Les articles 3 *ter*, 3 *quinquies*, 3 *sexies* et 3 *septies* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ainsi que l'article 3 *quater* en ce qui concerne les locaux à usage mixte professionnel et d'habitation sont abrogés. Cette abrogation ne porte pas atteinte aux contrats en cours conclus en application desdits articles antérieurement à la date de publication de la présente loi. Toutefois, les dispositions de l'article 50 leur sont applicables.

Les contrats de location conclus en application de l'article 3 *bis* de la loi du 1^{er} septembre 1948 susvisée sont régis par les dispositions de la présente loi. Toutefois, le loyer initial des contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi est déterminé conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 55 *bis*.

Art 55 bis A.

..... Supprimé

Art. 55 bis.

Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 cessent d'être applicables aux locaux vacants qui, sans faire l'objet de la procédure prévue à l'article 40, répondent aux normes fixées en application de la première phrase du premier alinéa dudit article. Ces locaux sont régis par les dispositions de la présente loi et font l'objet d'un contrat de location d'une durée de six ans.

Des décrets fixeront le plafond des majorations qui pourront être applicables aux loyers prévus par la loi du 1^{er} septembre 1948 susvisée pour fixer le prix initial du nouveau contrat, qui devra tenir compte des prix pratiqués dans des locaux comparables situés dans un même secteur géographique.

Art. 55 ter.

Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 cessent d'être applicables aux locaux occupés par un locataire ou un occupant de bonne foi qui se voit contester son droit au maintien dans les lieux dans les conditions prévues à l'article 10, à l'exception du 4^o, de ladite loi. Le bailleur peut conclure un contrat de location pour une durée de six ans.

Le loyer initial du contrat est déterminé dans des conditions fixées par décret.

Au départ du locataire, le local est à nouveau régi par les dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 susvisée, s'il ne répond pas aux normes fixées en application de la première phrase du premier alinéa de l'article 40.

Art. 55 quater.

.. **Supprimé**
..

Art. 57.

.. **Conforme**
..

Délibéré en séance publique, à Paris, le 11 mai 1982.

Le Président,

Signé : LOUIS MERMAZ.