

adopté le

SÉNAT

18 décembre 1981

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1981-1982

PROJET DE LOI

relatif à la modération des loyers.

(Texte définitif.)

Le Sénat a adopté, dans les conditions prévues à l'article 45 (alinéas 2 et 3) de la Constitution, le projet de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Assemblée nationale (7^e législ.) : 1^{re} lecture : 546, 558 et in-8° 66.

**Commission mixte paritaire : 613, 649
et in-8° 86.**

Sénat : 1^{re} lecture : 83, 111, 114 et in-8° 18 (1981-1982).

Commission mixte paritaire : 139 (1981-1982).

Article premier.

Nonobstant toute stipulation contraire, à compter du 7 octobre 1981 et jusqu'au 30 avril 1982, les loyers et indemnités d'occupation des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation ainsi que les redevances en logements-foyers non régis par la loi n° 75-535 du 30 juin 1975 ne peuvent être révisés ou fixés que dans les conditions déterminées par les dispositions des articles 2 à 6 ci-après. Ces dispositions s'appliquent aux révisions de loyer des contrats de location en cours, aux nouvelles locations, qu'il y ait ou non changement de locataire, ainsi qu'en cas de reconduction tacite ou expresse du contrat de location.

Toutefois ces dispositions ne sont pas applicables lorsque la vacance des immeubles ou locaux mentionnés ci-dessus et à l'alinéa suivant résulte d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du preneur.

Elles concernent également 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.

Elles ne s'appliquent pas :

1° aux loyers et indemnités d'occupation calculés conformément au chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;

2° au loyer initial des nouvelles locations consenties en application des articles 3 *bis*, 1° et 2°, 3 *quater* ou 3 *quinquies* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;

3° au loyer initial des nouvelles locations consenties en application de l'article 3 *sexies* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 et faisant suite à un bail passé dans les conditions prévues à l'article 3 *ter* de la même loi lorsque le logement ne répondait pas lors de la conclusion du bail initial aux conditions prévues par le décret pris en application dudit article 3 *sexies* ;

4° au nouveau loyer des logements régis par une convention conclue en application des 3° et 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ;

5° à la redevance initiale des logements-foyers régis par une convention conclue en application du 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ;

6° au nouveau loyer notifié, en application de l'article L. 353-16 du même code, aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux ;

7° aux loyers des locaux meublés dont le bailleur exerce la profession de loueur en meublé, et dont le montant est déterminé en application de l'ordonnance n° 45-1483 du 30 juin 1945, conformément à la loi n° 49-458 du 2 avril 1949.

Art. 2.

Les loyers des logements régis par les articles L. 442-1, L. 353-14 et L. 353-18 du code de la construction et de l'habitation ne peuvent être majorés que dans les conditions suivantes :

— lorsque les loyers pratiqués au 6 octobre 1981 ont connu depuis le 31 décembre 1980 une hausse inférieure ou égale à 13,6 %, ils peuvent être révisés en hausse dans la limite de 7 % ;

— lorsque les loyers pratiqués à la même date ont connu depuis le 31 décembre 1980 une hausse supérieure à 13,6 %, ils peuvent être révisés en hausse dans la limite de 5 %.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux logements dont les loyers sont inférieurs à la moyenne des montants minimum et maximum des loyers fixés en application de l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation et en faveur desquels des travaux d'amélioration ou d'économies d'énergie ont été réalisés depuis moins d'un an ou font l'objet d'une inscription de crédits au budget de l'organisme pour l'année 1982. Dans ce cas, le taux maximum de l'augmentation du loyer est fixé par l'autorité administrative dans la limite prévue au dernier alinéa dudit article L. 442-1.

Les dispositions des trois premiers alinéas du présent article ne sont pas applicables aux loyers qui sont inférieurs au montant minimum de loyer fixé en application de l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 3.

Les loyers des logements soumis à la réglementation du crédit foncier de France ou de la caisse centrale de coopération économique, qui sont inférieurs de 30 %

aux loyers-plafonds, peuvent être révisés aux dates et conditions prévues par le contrat de location dans la limite de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (I.N.S.E.E.).

En cas de nouvelle location ou de reconduction du contrat, lorsque le loyer du contrat précédemment en cours est conforme aux conditions du premier alinéa, le nouveau loyer ne peut être supérieur au dernier loyer dudit contrat, augmenté dans la limite de la variation de l'indice précité.

Lors de la notification d'augmentation du loyer ou lors de la fixation du nouveau loyer, le bailleur devra communiquer au locataire la copie du contrat de prêt conclu avec le crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique ainsi que les modalités de calcul et d'actualisation du loyer-plafond et le montant de ce dernier en vigueur à la date de l'augmentation.

Art. 4.

Le loyer des logements qui ne sont pas mentionnés aux articles 2, 3, 5 et 6 peut être révisé aux dates et conditions prévues par le contrat de location. Toutefois l'augmentation qui en résulte ne peut excéder 80 % de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E., quel que soit l'indice figurant dans le contrat de location. Lorsque ce dernier prévoit une révision du loyer sans mentionner aucune date de référence, la variation de l'indice est celle du dernier indice publié par l'I.N.S.E.E. à la date de l'augmentation.

En cas de nouvelle location ou de reconduction du contrat, le nouveau loyer ne peut être fixé à un montant supérieur au dernier loyer du contrat précédemment en cours, augmenté dans les limites prévues à l'alinéa premier. Ces dispositions ne sont pas applicables au loyer des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel dont le dernier bail ou la dernière convention de location a pris fin depuis plus d'un an à la date de la nouvelle location.

Art. 5.

Le loyer des logements qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 et dans lesquels des travaux destinés à économiser l'énergie d'un coût, taxes incluses, au moins égal à 50 F le mètre carré de surface habitable, ont été réalisés depuis la dernière révision du contrat, peut être révisé aux dates et conditions prévues dans le contrat dans la limite de la variation de l'indice du coût de la construction, publié par l'I.N.S.E.E.

En cas de nouvelle location ou de reconduction du contrat, le nouveau loyer des logements dans lesquels de tels travaux ont été réalisés depuis la révision du précédent contrat est fixé à un montant qui ne peut être supérieur au dernier loyer du contrat précédemment en cours, augmenté dans les limites prévues à l'alinéa précédent.

Lors de la révision du loyer ou de la fixation du nouveau loyer, le bailleur doit communiquer au locataire la copie de la facture des travaux, indiquant leur montant et leur date d'achèvement.

Art. 6.

La redevance acquittée par toute personne physique résidant dans un logement-foyer ne peut être révisée en hausse que dans la limite de 10 %.

Art. 7.

Lorsque l'évolution du loyer d'un local est limitée en application de la présente loi, la révision ou la fixation du loyer intervenant à l'issue de la période mentionnée à l'article premier ne peut être effectuée que sur la base du loyer résultant des dispositions de ladite loi. Ces majorations ne pourront avoir pour objet de compenser les limitations résultant des articles 2 à 6 et 8.

Art. 8.

En cas de renouvellement, en 1982, du bail d'un local ou d'un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal, ainsi que d'un local mentionné à l'article 2 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié, le coefficient prévu à l'article 23-6 dudit décret est, par dérogation aux dispositions des alinéas 2 à 5 dudit article, fixé à 2,55.

Art. 9.

I. — L'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 442-3.* — Dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

« — des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

« — des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;

« — 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. »

II. — 1. A l'article L. 353-15 du même code, la mention : « de l'article 38 » est supprimée.

2. Il est introduit, au même article L. 353-15, un dernier alinéa ainsi rédigé : « Les charges récupérables sont exigibles dans les conditions prévues à l'article L. 442-3. »

III. — Les mesures ci-dessus sont applicables nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, à compter de la publication du décret mentionné au I ci-dessus.

Art. 10.

Les dispositions de l'article 9 sont applicables :

1° aux logements appartenant aux sociétés d'économie mixte ou à leurs filiales, ainsi qu'aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la caisse des dépôts et consignations, à l'exception de leurs logements régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, auxquels les dispositions de l'article 38 de ladite loi restent applicables ;

2° aux logements dont le loyer est réglementé dans le cadre des contrats de prêts conclus entre le crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique et tout bailleur, personne physique ou morale, que ces logements fassent ou non l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2, 2°, 3° ou 4° du code de la construction et de l'habitation.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 18 décembre 1981.

Le Président,

Signé : ALAIN POHER.