

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1975-1976

Annexe au procès-verbal de la séance du 20 décembre 1975.

RAPPORT (1)

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE (2) *chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi relatif à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation,*

Par M. André MIGNOT,

Sénateur.

(1) Le même rapport est déposé à l'Assemblée Nationale par M. Charles Magaud, sous le numéro 2125.

(2) Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, sénateur, président ; Jean Foyer, député, vice-président ; Charles Magaud, député, André Mignot, sénateur, rapporteurs ; membres titulaires : MM. Jean Foyer, Charles Magaud, Marc Lauriol, André Fanton, Pierre-Charles Krieg, Jacques Piot, Claude Gerbet, députés ; MM. Léon Jozeau-Marigné, André Mignot, Jean Auburtin, Philippe de Bourgoing, Baudouin de Hauteclocque, Paul Pillet, Edgard Tailhades, sénateurs ; membres suppléants : MM. Jacques Limouzy, Alexandre Bourson, Eugène Claudius-Petit, Jacques Tiberi, Charles Bignon, Lucien Neuwirth, Gérard Houteer, députés ; MM. René Ballayer, Raymond Brosseau, Marcel Champeix, Yves Estève, Paul Guillard, Pierre Marcilhacy, Jacques Pelletier, sénateurs.

Voir les numéros :

Sénat : 1^{re} lecture, 157 (1973-1974), 202 et in-8° 84 (1974-1975) ;
2^e lecture, 78, 83 et in-8° 38 (1975-1976).

Assemblée Nationale (5^e législ.) : 1^{re} lecture, 1512, 111, 171, 338, 339, 1965 et in-8° 366 ;
2^e lecture, 2064, 2077 et in-8° 428.

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

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture.

Article premier.

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

« Le congé délivré à l'une des personnes ci-dessus visées, et de nature à entraîner l'application des dispositions qui précèdent doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des deux alinéas précédents et préciser qu'il ne comporte pas en lui-même obligation d'avoir à quitter effectivement les lieux. »

Article premier bis.

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} 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 remplir les conditions d'hygiène normales ou au moins équivalentes à celles du local objet de la reprise 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 desdits arrondissements si le local, objet de la reprise, est situé dans une commune divisée en arrondissements ;

« — dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;

« — sur le territoire de la commune ou des communes limitrophes dans les autres cas, sous réserve que, dans le cas où une des communes limitrophes est divisée en arrondissements, le local mis

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Article premier.

Alinéa sans modification.

« 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.

Alinéa sans modification.

« Art. 13 bis. — ...

... doit être en bon état d'habitation, remplir les conditions d'hygiène normales, et correspondre...

« — 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 ;

Alinéa supprimé.

« — 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. »

Texte adopté par le Sénat
en deuxième lecture.

à la disposition des personnes évincées ne peut, dans cette commune, être situé que dans le ou les arrondissements limitrophes de la commune où est situé le local objet de la reprise. »

Art. 6.

III (nouveau). — L'article 14 modifié de la loi du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« En l'absence de l'autorisation ou de la notification prévues ci-dessus ou en cas d'exécution des travaux dans des conditions différentes de celles énoncées dans la notification, le président du tribunal d'instance statuant en matière de référés est compétent pour ordonner l'interruption des travaux. »

Art. 6 bis.

Entre les articles 59 et 60 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est inséré l'article 59 bis ainsi rédigé :

« Art. 59 bis. — Quiconque exécute ou fait exécuter les travaux visés au premier alinéa de l'article 14 sans avoir obtenu l'autorisation ou sans avoir fait la notification, prévues audit article, ou sans respecter les conditions d'exécution figurant dans la notification, sera puni d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une 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

Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.

Art. 6.

III. — Alinéa sans modification.

... dans la notification ou encore plus généralement si les travaux, même non soumis à autorisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire, le juge du tribunal d'instance, statuant par ordonnance de référé, est compétent pour prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux. Il peut ordonner l'interdiction ou l'interruption à titre provisoire s'il estime nécessaire une mesure d'instruction. »

Art. 6 bis.

Alinéa sans modification.

« Art. 59 bis. — ...

... dans la notification, ou encore malgré une décision d'interruption des travaux prononcée par le juge du tribunal d'instance, statuant par ordonnance de référé, sera puni d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 5 000 à 20 000 F.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

**Texte adopté par le Sénat
en deuxième lecture.**

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 bis.

I. — La vente d'un appartement et de ses locaux accessoires doit, lorsqu'elle est la première à porter sur ces seuls biens depuis la division par appartements de l'immeuble dont ils dépendent, être, préalablement à sa conclusion, notifiée au locataire ou à l'occupant de bonne foi dudit appartement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec indication du prix et des conditions demandées. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire. L'offre est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception.

Si la vente est conclue avec un tiers en violation du droit reconnu au locataire ou occupant de bonne foi par l'alinéa précédent, celui-ci peut, pendant un délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, déclarer se substituer à l'acquéreur.

La même faculté est ouverte, dans les mêmes conditions, au locataire ou à l'occupant de bonne foi qui n'a pas accepté l'offre de vente dans le délai d'un mois 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 de bonne foi est faite à la diligence du notaire qui a reçu l'acte. Les termes des trois alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

II. — Lorsque la vente de l'appartement a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.

A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

Art. 7 bis.

I. — ...

... durée
de quinze jours à compter de sa réception.

... délai de
quinze jours à compter...

... délai
de quinze jours susvisé...

Alinéa sans modification.

II. — ...

... réception quinze jours au moins avant
la date de l'adjudication.

**Texte adopté par le Sénat
en deuxième lecture.**

un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire.

III. — Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

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

Art. 8.

I. — *Supprimé.*

Art. 13.

Les dispositions de l'article 7 bis de la présente loi entreront en vigueur à la date de la publication du décret prévu audit article.

**Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

... délai de quinze jours à compter...

III. — Sans modification.

IV. — Sans modification.

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 :*

« Néanmoins, si ces travaux présentent un caractère abusif ou vexatoire, le juge du tribunal d'instance statuant par ordonnance de référé est compétent pour prescrire leur interruption. »

Art. 13.

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.

TEXTE ELABORE PAR LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE

Article premier.

Entre le deuxième et le troisième alinéa de l'article 4 modifié de la loi n° 48-1360 du 1^{er} 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, à peine de nullité, reproduire les dispositions des deux alinéas précédents et préciser qu'il ne comporte pas en lui-même obligation d'avoir à quitter effectivement les lieux. »

Article premier *bis*.

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} 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 desdits arrondissements si le local, objet de la reprise, est situé dans une commune divisée en arrondissements ;

« — dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;

« — 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. »

.

Art. 6.

.....

III. — L'article 14 modifié de la loi du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« En l'absence de l'autorisation ou de la notification prévues ci-dessus ou en cas d'exécution des travaux dans des conditions différentes de celles énoncées dans la notification ou encore plus généralement si les travaux, même non soumis à autorisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire, le juge du tribunal d'instance, statuant par ordonnance de référé, est compétent pour prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux. Il peut ordonner l'interdiction ou l'interruption à titre provisoire s'il estime nécessaire une mesure d'instruction. »

Art. 6 bis.

Entre les articles 59 et 60 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est inséré l'article 59 bis ainsi rédigé :

« Art. 59 bis. — Quiconque exécute ou fait exécuter les travaux visés au premier alinéa de l'article 14 sans avoir obtenu l'autorisation ou sans avoir fait la notification, prévues audit article, ou sans respecter les conditions d'exécution figurant dans la notification ou encore malgré une décision d'interdiction ou d'interruption des travaux prononcée par le juge du tribunal d'instance, statuant par ordonnance de référé, sera puni d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une 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 *bis*.

I. — La vente d'un appartement et de ses locaux accessoires doit, lorsqu'elle est la première à porter sur ces seuls biens depuis la division par appartements de l'immeuble dont ils dépendent, être, préalablement à sa conclusion, notifiée au locataire ou à l'occupant de bonne foi dudit appartement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec indication du prix et des conditions demandées. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire. L'offre est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception.

Si la vente est conclue avec un tiers en violation du droit reconnu au locataire ou occupant de bonne foi par l'alinéa précédent, celui-ci peut, pendant un délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, déclarer se substituer à l'acquéreur.

La même faculté est ouverte, dans les mêmes conditions, au locataire ou à l'occupant de bonne foi qui n'a pas accepté l'offre de vente dans le délai d'un mois 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 de bonne foi est faite à la diligence du notaire qui a reçu l'acte. Les termes des trois alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

II. — Lorsque la vente de l'appartement a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.

A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire.

III. — Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

IV. — 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 :

« Néanmoins, si ces travaux présentent un caractère abusif ou vexatoire, le juge du tribunal d'instance statuant par ordonnance de référé est compétent pour prescrire leur interdiction ou leur interruption. Il peut ordonner celles-ci à titre provisoire s'il estime nécessaire une mesure d'instruction. »

.....

Art. 13.

Les dispositions de l'article 7 *bis* de la présente loi entreront en vigueur à la date de la publication du décret prévu audit article.