

adopté le

20 décembre 1975.

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1975-1976

PROJET DE LOI

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

(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 :

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

Voir les numéros :

Sénat : 1^{re} lecture, 157 (1973-1974), 202 et In-8° 84 (1974-1975).

2^e lecture, 78, 83, 175 et In-8° 38 (1975-1976).

Commission mixte paritaire : 188 (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.

Commission mixte paritaire : 2125 et In-8° 447.

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. »

Art. 2.

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. 3.

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

Art. 4.

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} 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. 5.

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} 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. 6.

Toute convention tendant à la résiliation d'un bail en cours afin de permettre la libération des lieux pour démolition et reconstruction d'un immeuble d'une surface habitable supérieure ou pour travaux ayant pour objet d'augmenter la surface d'habitation ou le confort de l'immeuble ne peut être signée, à peine de nullité, qu'au terme d'un délai de trente jours après réception de la demande de résiliation adressée par le propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La demande de résiliation doit reproduire, à peine de nullité, les dispositions du présent article.

Art. 7.

I. — L'article 14 modifié de la loi du 1^{er} 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, les conditions de leur exécution, l'indication des bases selon lesquelles le loyer sera calculé après leur achè-

vement, ainsi qu'une copie de l'autorisation visée au premier alinéa ci-dessus lorsqu'une telle autorisation est exigée. »

II. — 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. 8.

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 F 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. 9.

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 comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi du 1^{er} 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.

« Jusqu'au 31 décembre 1980, est interdite à peine de nullité toute division par appartements d'immeubles ayant fait l'objet d'une acquisition à titre onéreux, d'un échange ou d'un apport en société, depuis la publication de la présente loi et qui, lors de l'acquisition, de l'échange ou de

l'apport en société, comportaient pour le quart au moins de leur superficie totale, des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV pour l'application de la loi du 1^{er} septembre 1948. Cette interdiction ne s'applique pas lorsque l'immeuble a été acquis par une collectivité publique, un organisme d'H. L. M. ou une société d'économie mixte. »

Art. 10.

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. 11.

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'ins-

tance 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. 12.

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

Art. 13.

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

Art. 14.

Les dispositions de l'article 10 de la présente loi entreront en vigueur à la date de la publication du décret prévu audit article.

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 20 décembre 1975.

Le Président,
Signé : Alain POHER.