

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1967-1968

Annexe au procès-verbal de la séance du 30 mai 1968.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), *sur la proposition de loi, ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, tendant à modifier et à compléter la loi n° 54-781 du 2 août 1954, en vue de faciliter les possibilités de logement des étudiants et des personnes seules,*

Par M. Pierre GARET,
Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Pendant la guerre de 1939-1945 et les années qui ont suivi, le législateur s'est attaché à protéger les occupants de locaux d'habitation contre les conséquences de la crise du logement en leur accordant le bénéfice du maintien dans les lieux et en taxant le montant des loyers.

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Marcel Champeix, Etienne Dailly, Marcel Prélot, vice-présidents ; Gabriel Montpied, Jean Sauvage, Modeste Zussy, secrétaires ; Octave Bajeux, Pierre Bourda, Robert Bruyneel, Robert Chevalier, Louis Courroy, Jean Deguise, Emile Dubois, Fernand Esseul, Paul Favre, Pierre de Félice, Pierre Garet, Jean Geoffroy, Paul Guillard, Baudouin de Hauteclocque, Léon Jozeau-Marigné, Pierre de La Gontrie, Edouard Le Bellegou, Pierre Mailhe, Pierre Marcilhacy, Paul Massa, Marcel Molle, Lucien De Montigny, Louis Namy, Jean Nayrou, Pierre Prost, Camille Vallin, Fernand Verdeille, Joseph Voyant.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (3^e législ.) : 55, 723 et in-8° 126.

Sénat : 131 (1967-1968).

Mais ces mesures, en freinant l'évolution des situations existantes, ont entraîné la sous-occupation de certains locaux ; c'est ainsi que les pièces isolées, occupées autrefois par le personnel de maison, restent souvent inhabitées, et que, d'autre part, des appartements restent insuffisamment occupés, surtout ceux où vivent des personnes âgées dont les enfants sont partis pour fonder eux-même un foyer.

La loi n° 54-781 du 2 août 1954 avait pour objet de rendre à l'habitation ces pièces inoccupées, lorsqu'elles constituent ou sont susceptibles de constituer un local distinct, en permettant au locataire de les restituer au propriétaire et, réciproquement, au propriétaire d'en reprendre la possession en vue de les affecter à l'habitation.

Cette loi, dans son article premier, prévoit, dans les communes où il existe un service du logement, ou dans lesquelles est perçue la taxe de compensation sur les locaux inoccupés ou insuffisamment occupés, la possibilité pour le locataire de restituer au propriétaire des pièces isolées ou « chambres de bonne », distinctes de l'appartement, habitables ou non.

L'article 2 permet, dans les mêmes communes, la reprise par le propriétaire des mêmes pièces lorsqu'elles sont inhabitées et si le propriétaire veut les rendre habitables au sens du règlement sanitaire applicable dans la localité. Dans ce cas, le propriétaire doit prévenir le locataire de son intention d'invoquer les dispositions de cet article et le locataire a trois mois pour occuper la ou les pièces réclamées. Ces dispositions ne peuvent être invoquées que si l'ensemble du local est insuffisamment occupé.

L'article 3 accorde au propriétaire le droit de reprendre une pièce isolée habitée, lorsque cette pièce est nécessaire à l'aménagement d'un logement, à condition de mettre à la disposition du locataire ou de l'occupant un local équivalent dans le même immeuble.

L'article 4 donne un délai d'un an au propriétaire pour rendre habitables les pièces reprises dans les conditions prévues par les articles 2 et 3.

L'article 5 donne droit par priorité à un local à destination de débarras aux locataires visés aux articles 1^{er} et 2, « s'il en existe dans l'immeuble ou s'il en a été aménagé à cet effet ».

L'article 6 accorde une diminution du loyer pour les locataires perdant la jouissance d'une ou de plusieurs pièces.

L'article 7 prévoit que, pour les pièces restituées ou récupérées par le propriétaire, s'il s'agit de locaux soumis aux dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948, et si le propriétaire a effectué des travaux dans les conditions prévues à l'article 4, il pourra y avoir une majoration du loyer mensuel qui ne dépassera toutefois pas 1 % des dépenses non couvertes par une subvention.

L'article 8, enfin, précise que toutes les contestations intervenant à l'occasion de l'application de la loi seront jugées suivant la procédure prévue par la loi du 1^{er} septembre 1948.

En raison de la rigueur excessive des conditions mises à son application et du peu d'intérêt qu'elle présente pour le propriétaire, cette loi n'a reçu qu'une application très limitée.

La reprise n'est en effet possible qu'à trois conditions : d'abord, l'ensemble des lieux loués (pièce isolée comprise) doit être insuffisamment occupé ; ensuite, le locataire a la faculté de s'opposer à la reprise en pourvoyant dans un délai de trois mois à l'occupation du local ; enfin, le propriétaire a l'obligation, dans un délai d'un an, de rendre le local habitable au sens du règlement sanitaire applicable dans la localité.

Même si ces conditions difficiles à réunir peuvent être remplies, le propriétaire hésitera cependant. En effet, si, comme c'est le cas le plus général, le logement principal est soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948, le local repris reste également soumis à cette loi, le loyer licite ne pouvant être majoré que de 1 % du coût des travaux effectués pour mettre les lieux en état d'habitabilité ou aménager les pièces reprises en local distinct.

En outre, si le propriétaire entend louer en meublé, ce qui est le cas général pour les pièces isolées, d'autres difficultés vont se présenter :

— d'abord, l'article 340 du Code de l'urbanisme et de l'habitation interdit toute transformation en « meublé » de locaux d'habitation, sauf autorisation du Préfet, autorisation elle-même subordonnée, par une circulaire du Ministère de l'Équipement, à la création par le propriétaire de locaux neufs d'une superficie équivalente, ou à la participation pécuniaire de celui-ci à la création de tels locaux, à moins que la location n'ait lieu « par l'intermédiaire d'un organisme à caractère social ou administratif » ;

— ensuite, le propriétaire des locaux transformés sera, aux termes de la loi n° 49-458 du 2 avril 1949, considéré comme loueur professionnel en meublé et verra, en application de ladite loi, son revenu soumis au régime de la taxation administrative de l'ordonnance n° 45-1483 du 30 juin 1945 ;

— enfin, le propriétaire se verra frapper des différentes impositions qui frappent les loueurs en meublés, en particulier la patente.

*
* *

Le but de la présente proposition de loi, déposée par M. Krieg et adoptée par l'Assemblée Nationale, est de rendre plus applicable la loi n° 54-781 du 2 août 1954 en facilitant la reprise par le propriétaire et en levant certains des obstacles qui se dressent sur sa route.

L'article premier élargit le champ d'application de la loi en la rendant applicable dans toutes les communes visées à l'article 10-7° de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, c'est-à-dire « à Paris, dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris et dans les communes dont la population municipale est égale ou supérieure à 10.000 habitants ».

L'article 2 assouplit les conditions exigées pour la reprise : celle-ci sera possible dès lors qu'elle porte sur une ou plusieurs pièces isolées inhabitées, même si l'ensemble des lieux loués n'est pas insuffisamment occupé. Quant au délai imparti au locataire pour faire obstacle à la reprise en pourvoyant à l'occupation des pièces visées, il est réduit à un mois. En revanche, il lui est permis également de justifier d'un motif légitime d'inhabitation temporaire. De plus, le propriétaire n'est plus tenu de rendre les pièces reprises « habitables au sens du règlement sanitaire en vigueur dans la localité ».

L'article 3 constitue une incitation considérable pour le propriétaire : en effet, il libère les loyers des locaux récupérés par celui-ci, en stipulant que la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ne leur est pas applicable.

Enfin, l'article 4 aborde le problème de la location en meublé des pièces recouvrées par le propriétaire, en précisant que ces locations ne sont pas soumises aux dispositions de l'ordonnance n° 45-1483 du 30 juin 1945 relative aux prix, dans la mesure où elles portent sur moins de quatre pièces.

*
* *

On ne peut qu'approuver à la fois les intentions de l'auteur de la proposition de loi, M. Krieg, et les dispositions votées par l'Assemblée Nationale sur le rapport très documenté de M. Trorial.

Il est cependant permis de se demander si les dispositions ainsi adoptées sont suffisantes pour remettre les « chambres de bonne » sur le marché du logement, et s'il ne conviendrait pas d'y adjoindre d'autres assouplissements, tant en ce qui concerne la location par le propriétaire lui-même qu'en ce qui concerne la sous-location.

Tel est l'objet des différents amendements qui vous sont proposés.

Aux articles premier et 2, il semble équitable de donner au locataire la faculté d'abandonner au propriétaire la jouissance non seulement de pièces isolées, mais aussi de pièces susceptibles de constituer un logement distinct, puisque le propriétaire se voit reconnaître par ailleurs la faculté de les reprendre lorsqu'elles sont inoccupées.

L'article 2 bis (nouveau) qui vous est proposé a pour objet de modifier le premier alinéa de l'article 4 de la loi du 2 août 1954, en vue d'assurer une meilleure coordination entre les diverses dispositions de ladite loi. Il convient, en effet, de tenir compte de la suppression de l'exigence de travaux d'habitabilité opérée par l'Assemblée Nationale à l'article 2, et de distinguer deux cas : s'il n'est pas effectué de travaux, le propriétaire dispose, pour affecter le local repris à l'habitation, d'un délai d'un an à compter du jour où il en a obtenu effectivement la disposition ; si, au contraire, des travaux sont nécessaires, le délai d'un an part du jour où le propriétaire a obtenu la disposition de la dernière des pièces affectées par les travaux, et se trouve prorogé de la durée de ceux-ci. Quant au deuxième alinéa, il reste inchangé : à défaut d'affectation à l'habitation dans le délai fixé, le propriétaire doit rendre les pièces reprises au locataire initial.

A l'article 4, relatif aux locations en meublé, l'Assemblée Nationale a levé l'un des obstacles en précisant que ces locations ne sont pas soumises aux dispositions de l'ordonnance n° 45-1483 du 30 juin 1945, relative aux prix, lorsqu'elles portent sur moins de quatre pièces.

Il paraît nécessaire de donner à cette disposition une portée plus générale, en la plaçant à l'article 2 de la loi n° 49-458 du 2 avril 1949 concernant les loueurs en meublé, et en précisant que le pro-

priétaire louant moins de quatre pièces reprises ou remises à sa disposition en application de la loi du 2 août 1954, n'est pas considéré comme exerçant la profession de loueur en meublé, au même titre que le bailleur d'une ou plusieurs pièces de sa propre habitation.

L'article 5 (nouveau) qui vous est proposé concerne également les locations en meublé. Il tend, comme le précédent, à aligner les propriétaires louant moins de quatre pièces reprises en application de la loi du 2 août 1954 sur la situation de ceux qui louent une ou plusieurs pièces de leur propre habitation ; en l'occurrence, la disposition proposée tend à les dispenser de l'autorisation préalable exigée à l'article 340 du Code de l'urbanisme et de l'habitation pour les transformations de locaux d'habitation en logements meublés.

Il vous est enfin proposé par les articles 6 et 7 nouveaux de modifier certaines dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 sur les loyers d'habitation.

L'article 6 tend à compléter le dernier alinéa de l'article 4 de ladite loi. Aux termes de cet alinéa « En cas de location partielle ou de sous-location partielle, le droit au maintien dans les lieux n'est opposable, ni au propriétaire, ni au locataire principal lorsque les locaux occupés forment, avec l'ensemble des lieux, un tout indivisible ».

Il paraît opportun également d'exclure tout maintien dans les lieux en ce qui concerne les locaux constituant un accessoire de l'appartement principal, c'est-à-dire, essentiellement, les « chambres de bonne ». En effet, la perspective de ne pouvoir rentrer en possession de celles-ci en cas de besoin constitue, sans nul doute, le motif essentiel qui conduit le propriétaire ou le locataire d'un appartement à les garder inoccupées.

De plus, il serait excessif, en cas de sous-location, d'imposer au propriétaire, au départ du locataire principal, le maintien dans les lieux d'un sous-locataire qui a pu entrer dans les lieux sans son accord, en application de l'article 78 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

C'est précisément cet article 78 que tend à modifier *l'article 7* : aux termes des dispositions actuelles de cet article, le locataire peut toujours sous-louer une pièce, mais l'occupant ne peut y procéder que pour parfaire l'occupation. Cette différence de traitement entre locataire et occupant, exceptionnelle dans la loi du 1^{er} septembre 1948, se justifie mal, et l'octroi à l'occupant du droit de

sous-louer une pièce en tout état de cause serait plus équitable, tout en présentant l'avantage de favoriser la mise sur le marché de pièces actuellement inoccupées.

Une disposition insérée dans l'article 78 par la loi n° 64-1278 du 23 décembre 1964 permet, d'autre part, au locataire ou à l'occupant vivant seul et âgé de plus de 65 ans de sous-louer deux pièces, à condition que le local n'en comporte pas plus de quatre. Il s'agissait alors de permettre au locataire âgé de parfaire l'occupation : l'article 4 du décret n° 55-933 du 11 juillet 1955 prévoyait en effet qu'un local était suffisamment occupé par une personne dans deux pièces, deux personnes dans quatre pièces et une personne par pièce supplémentaire.

Ce système a été modifié par le décret n° 67-780 du 13 septembre 1967, aux termes duquel « sont considérés comme insuffisamment occupés les locaux comportant un nombre de pièces habitables ... supérieur de plus de deux à celui des personnes qui y ont leur résidence principale ». C'est donc maintenant trois pièces, et non deux, qui sont considérées comme suffisamment occupées par une seule personne. La sous-location de deux pièces pour parfaire l'occupation peut donc concerner un logement de cinq pièces, et non quatre : une modification en ce sens vous est proposée.

Enfin, au même article 78 de la loi du 1^{er} septembre 1948, un assouplissement de procédure paraît également nécessaire. Aux termes du dernier alinéa de cet article, toute sous-location doit être notifiée au propriétaire par lettre recommandée, à peine de déchéance du droit au maintien dans les lieux. La jurisprudence s'est interrogée sur la portée exacte de cette disposition. S'agit-il d'une formalité substantielle ? Ou, au contraire, d'une procédure d'information du propriétaire destinée à jouer à défaut d'accord de celui-ci sur la sous-location ? Il semble bien préférable de s'en tenir à cette dernière interprétation, qui a l'avantage d'éviter des formalités inutiles lorsque les parties sont d'accord, et une adjonction en ce sens vous est proposée.

*

* *

Tels sont les amendements que votre commission des lois vous demande d'adopter. Il eût sans doute été préférable d'aller encore plus loin et de lever le dernier obstacle à la location des pièces isolées : l'obstacle fiscal.

Déjà, en application des articles 35 *bis*, 1454-6° *bis* et 1575-1 (21°) du Code général des impôts, la location en meublé de telles pièces échappe au champ d'application de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, de la patente et de la taxe locale, lorsqu'elle est effectuée par celui qui occupe l'appartement principal. Il serait souhaitable d'étendre le bénéfice des dispositions précitées du Code général des impôts aux propriétaires louant moins de quatre chambres qu'ils ont recouvrées en application de la loi du 2 août 1954. Une telle incitation ne diminuerait pas de manière effective les recettes de l'Etat, inexistantes en l'occurrence, puisque ces locaux sont actuellement inoccupés et risquent de le rester.

Cependant, en application des dispositions de l'article 40 de la Constitution, il n'appartient pas au Parlement de décider seul d'une telle exonération fiscale. C'est à M. le Ministre des Finances qu'incombe une telle initiative qui, jointe aux autres mesures contenues dans la proposition de loi, serait de nature à obtenir enfin la mise sur le marché du logement de locaux actuellement inoccupés, qu'il s'agisse de « chambres de bonnes » ou simplement de pièces faisant partie d'appartements insuffisamment occupés.

Ainsi pourrait être assuré le logement d'un grand nombre de personnes seules et en particulier d'étudiants actuellement logés dans des « campus » dont les événements récents ont souligné les dramatiques inconvénients.

Sous le bénéfice de ces observations, et sous réserve des amendements ci-dessous, votre commission vous propose d'adopter la présente proposition de loi, adoptée par l'Assemblée Nationale.

TABLEAU COMPARATIF

Texte actuellement en vigueur.

Article premier.

Loi n° 54-781 du 2 août 1954.

Article premier. — Dans les communes où il existe un service du logement ou dans lesquelles est perçue la taxe de compensation sur les locaux inoccupés ou insuffisamment occupés, le locataire principal ou l'occupant d'un appartement comprenant une ou plusieurs pièces isolées ou « chambre de bonne » distinctes de l'appartement, habitables ou non, peut, un mois après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, les remettre à la disposition du propriétaire sans que ce dernier puisse s'y opposer, sauf motif légitime.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

Article premier.

L'article premier de la loi n° 54-781 du 2 août 1954 est ainsi rédigé :

« *Article premier.* — Dans les communes visées à l'article 10-7° de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, le locataire principal ou l'occupant d'un appartement comprenant une ou plusieurs pièces isolées ou « chambres de bonne » distinctes de l'appartement, habitables ou non, peut, un mois après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, les remettre à la disposition du propriétaire sans que ce dernier puisse s'y opposer, sauf motif légitime. »

Art. 2.

L'article 2 de la loi du 2 août 1954 précité est ainsi rédigé :

« *Art. 2.* — Dans les mêmes communes, le propriétaire peut reprendre la disposition des pièces isolées visées à l'article précédent, si elles sont inhabitées, lorsqu'il entend les destiner à l'habitation, à moins que le locataire ou l'occupant ne justifie d'un motif légitime d'inhabitation temporaire des pièces visées ci-dessus ou qu'il ne pourvoie à leur occupation dans un délai d'un mois

Propositions de la Commission.

Article premier.

Conforme.

Conforme.

« Sont assimilées aux pièces isolées pour l'application du présent article et de l'article suivant la ou les pièces excédentaires d'un logement insuffisamment occupé au sens du décret n° 55-933 du 11 juillet 1955 à condition qu'elles puissent, au besoin après aménagement, former un local distinct et séparé. »

Art. 2.

Conforme.

Conforme.

Art. 2. — Dans les mêmes communes, le propriétaire peut reprendre la disposition des pièces isolées visées à l'article précédent, si elles sont inhabitées, lorsqu'il entend les destiner à l'habitation en les aménageant éventuellement en logements habitables, au sens du règlement sanitaire en vigueur dans la localité, à moins que le locataire ou l'occupant n'ait pourvu à leur

Texte actuellement en vigueur.

occupation dans un délai de trois mois à compter de l'envoi, par le propriétaire, d'une lettre recommandée avec accusé de réception l'avisant de son intention d'invoquer les dispositions du présent article.

Sont assimilées aux pièces isolées pour l'application du présent article, la ou les pièces excédentaires d'un logement insuffisamment occupé au sens du décret n° 47-213 du 16 janvier 1947, à condition qu'elles puissent, au besoin après aménagement, former un local distinct et séparé.

Art. 4. — Dans le cas visé à l'article 2, le propriétaire devra rendre les pièces habitables si elles ne le sont pas déjà ou aménager un local distinct et séparé, dans un délai d'un an à dater du jour où il aura effectivement la disposition de toutes les pièces affectées par l'exécution des travaux.

Le propriétaire qui ne se sera pas conformé aux prescriptions du présent article devra remettre les pièces à la disposition des anciens locataires ou occupants, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

Art. 7. — Lorsque les pièces visées aux articles 1^{er} et 2 sont soumises aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, le propriétaire qui aura effectué les travaux prévus à l'article 4 pourra majorer le loyer licite mensuel d'une somme ne pouvant dépasser 1 % des dépenses engagées non couvertes par une subvention.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

à compter de l'envoi par le propriétaire d'une lettre recommandée avec accusé de réception, l'avisant de son intention d'invoquer les dispositions du présent article.

« Sont assimilées aux pièces isolées pour l'application du présent article, la ou les pièces excédentaires d'un logement insuffisamment occupé au sens du décret n° 55-933 du 11 juillet 1955 à condition qu'elles puissent, au besoin après aménagement, former un local distinct et séparé. »

Art. 3.

L'article 7 de la loi précitée du 2 août 1954 est ainsi rédigé :

« Art. 7. — Les pièces visées aux articles 1^{er} et 2 ne sont pas soumises aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948. »

Propositions de la Commission.

Supprimé (cf. article précédent, dernier alinéa).

Art. 2 bis (nouveau).

Le premier alinéa de l'article 4 de la loi précitée du 2 août 1954 est ainsi rédigé :

« Dans le cas visé à l'article 2, le propriétaire doit affecter à l'habitation les pièces reprises dans le délai d'un an à compter du jour où il a eu effectivement la disposition de celles-ci ; si des travaux sont nécessaires, ce délai est prorogé de la durée de ceux-ci, et court du jour où le propriétaire a effectivement la disposition de la totalité des pièces affectées par lesdits travaux. »

Art. 3.

Conforme.

Texte actuellement en vigueur.

(Loi n° 49-458 du 2 avril 1949.)

Art. 2. — (Modifié, ordonnance n° 58-1008, 24 octobre 1958, art. 1^{er}).
Pour l'application de la présente loi, est considéré comme exerçant la profession de loueur en meublé, le bailleur qui loue habituellement plusieurs logements meublés, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires telles que location de linge, nettoyage des locaux, préparations culinaires.

N'est pas considéré comme exerçant la profession de loueur en meublé le bailleur d'une ou de plusieurs pièces de sa propre habitation.

*Code de l'urbanisme
et de l'habitation.*

Art. 340. — (Modifié, ordonnance n° 58-1441 du 31 décembre 1958, art. 1^{er}).

Dans les communes visées à l'article 10 (7°) de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 :

1° Les locaux à usage d'habitation ne peuvent être ni affectés à un autre usage, ni transformés en meublés, hôtels, pensions de famille ou établissements similaires dont l'exploitant exerce la profession de loueur en meublé au sens de l'article 2 de la loi n° 49-458 du 2 avril 1949 modifié par l'ordonnance n° 58-1008 du 24 octobre 1958.

Loi n° 48-1380 du 1^{er} septembre 1948.

Article 4, dernier alinéa (modifié par la loi n° 66-902 du 4 août 1962.)

En cas de location partielle ou de sous-location partielle, le droit au maintien dans les lieux n'est opposable ni au propriétaire, ni au locataire principal lorsque les locaux

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

Art. 4.

La loi précitée du 2 août 1954 est complétée par le nouvel article suivant :

« Art. 9. — La location de moins de quatre pièces visées aux articles 1^{er} et 2 n'est pas soumise aux dispositions de l'ordonnance n° 45-1483 du 30 juin 1945 relative aux prix. »

Propositions de la Commission.

Art. 4.

Le deuxième alinéa de l'article 2 de la loi n° 49-458 du 2 avril 1949 est modifié comme suit :

« N'est pas considéré comme exerçant la profession de loueur en meublé le bailleur d'une ou plusieurs pièces de sa propre habitation, même isolées, ni le bailleur de moins de quatre pièces dont il a recouvré la disposition en application des articles 1^{er} et 2 de la loi n° 54-781 du 2 août 1954.

Art. 5 (nouveau).

Le 1° de l'article 340 du Code de l'urbanisme est modifié comme suit :

« 1° Les locaux à usage d'habitation ne peuvent être ni affectés à un autre usage, ni transformés en meublés, hôtels, pensions de famille ou autres établissements similaires dont l'exploitant exerce la profession de loueur en meublé au sens du premier alinéa de l'article 2 de la loi n° 49-458 du 2 avril 1949, les présentes dispositions n'étant pas applicables aux locations en meublé visées au deuxième alinéa dudit article 2. »

Art. 6 (nouveau).

Le dernier alinéa de l'article 4 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est modifié comme suit :

« En cas de location partielle ou de sous-location partielle, le droit au maintien dans les lieux n'est opposable ni au propriétaire, ni au locataire ou occupant principal, lorsque

Texte actuellement en vigueur.

occupés forment, avec l'ensemble des lieux, un tout indivisible.

Loi n° 48-1380 du 1^{er} septembre 1948.

Article 78 (modifié par l'ordonnance n° 58-1343 du 27 décembre 1958, art. 11.)

« A dater de la publication de la présente loi, par dérogation à l'article 1717 du code civil, le preneur n'a le droit ni de sous-louer, ni de céder son bail, sauf clause contraire du bail ou accord du bailleur.

« Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent et nonobstant toutes clauses contraires, le locataire principal a toujours la faculté de sous-louer ou de céder une pièce lorsque le local loué comporte plus d'une pièce.

« L'occupant maintenu dans les lieux ne peut sous-louer une pièce que pour parfaire l'occupation du local dans les communes visées à l'article 10-7° ci-dessus. (Loi n° 64-1278 du 23 décembre 1964, art. 9-I). Dans ces mêmes communes, le locataire principal ou l'occupant maintenu dans les lieux, vivant seul et âgé de plus de soixante-cinq ans, peut sous-louer deux pièces à la même personne ou à deux personnes différentes, sous réserve que le local ne comporte pas plus de quatre pièces. »

*Ordonnance n° 58-1343
du 27 décembre 1958 (art. 11).*

« Dans le délai d'un mois, le locataire ou l'occupant est tenu de notifier cette sous-location au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en précisant le prix demandé au sous-locataire, sous peine de déchéance du droit au maintien dans les lieux. »

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

Propositions de la Commission.

les locaux occupés forment, avec l'ensemble des lieux, un tout indivisible, ou lorsqu'il s'agit de pièces constituant l'accessoire du local habité par le propriétaire, le locataire ou l'occupant principal. »

Art. 7 (nouveau).

Les alinéas 2, 3 et 4 de l'article 78 de la loi n° 48-1380 du 1^{er} septembre 1948 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent et nonobstant toutes clauses contraires, le locataire principal ou l'occupant maintenu dans les lieux a toujours la faculté de sous-louer une pièce lorsque le local comporte plus d'une pièce.

« Dans les communes visées à l'article 10-7 ci-dessus, le locataire principal ou l'occupant maintenu dans les lieux, vivant seul et âgé de plus de soixante-cinq ans, peut sous-louer deux pièces à la même personne ou à deux personnes différentes, sous réserve que le local ne comporte pas plus de cinq pièces. »

« Dans le délai d'un mois, le locataire ou l'occupant est tenu, à moins que la sous-location n'ait été expressément autorisée par le propriétaire ou son représentant, de notifier cette sous-location au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en précisant le prix demandé au sous-locataire, sous peine de déchéance du droit au maintien dans les lieux. »

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Article premier.

Amendement : Compléter *in fine* cet article par un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« Sont assimilées aux pièces isolées pour l'application du présent article et de l'article suivant la ou les pièces excédentaires d'un logement insuffisamment occupé au sens du décret n° 55-933 du 11 juillet 1955 à condition qu'elles puissent, au besoin après aménagement, former un local distinct et séparé. »

Art. 2.

Amendement : Supprimer le dernier alinéa de cet article.

Article additionnel 2 bis (nouveau).

Amendement : Insérer dans le dispositif du projet, après l'article 2, un article additionnel 2 bis (nouveau) ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article 4 de la loi précitée du 2 août 1954 est ainsi rédigé :

« Dans le cas visé à l'article 2, le propriétaire doit affecter à l'habitation les pièces reprises dans le délai d'un an à compter du jour où il a effectivement la disposition de celles-ci ; si des travaux sont nécessaires, ce délai est prorogé de la durée de ceux-ci, et court du jour où le propriétaire a effectivement la disposition de la totalité des pièces affectées par lesdits travaux. »

Art. 4.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

« Le deuxième alinéa de l'article 2 de la loi n° 49-458 du 2 avril 1949 est modifié comme suit :

« N'est pas considéré comme exerçant la profession de loueur en meublé le bailleur d'une ou plusieurs pièces de sa propre habitation, même isolées, ni le bailleur de moins de quatre pièces dont il a recouvré la disposition en application des articles 1^{er} et 2 de la loi n° 54-781 du 2 août 1954. »

Article additionnel 5 (*nouveau*).

Amendement : Insérer dans le dispositif de la proposition de loi, après l'article 4, un article 5 additionnel (*nouveau*) ainsi rédigé :

Le 1° de l'article 340 du Code de l'urbanisme est modifié comme suit :

« 1° Les locaux à usage d'habitation ne peuvent être ni affectés à un autre usage, ni transformés en meublés, hôtels, pensions de famille ou autres établissements similaires dont l'exploitant exerce la profession de loueur en meublé au sens du premier alinéa de l'article 2 de la loi n° 49-458 du 2 avril 1949, les présentes dispositions n'étant pas applicables aux locations en meublé visées au deuxième alinéa dudit article 2. »

Article additionnel 6 (*nouveau*).

Amendement : Insérer dans le dispositif de la proposition de loi, après l'article additionnel 5 (*nouveau*), un article additionnel 6 (*nouveau*) ainsi rédigé :

Le dernier alinéa de l'article 4 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est modifié comme suit :

« En cas de location partielle ou de sous-location partielle, le droit au maintien dans les lieux n'est opposable ni au propriétaire, ni au locataire ou occupant principal, lorsque les locaux occupés forment, avec l'ensemble des lieux, un tout indivisible, ou lorsqu'il s'agit de pièces constituant l'accèssoire du local habité par le propriétaire, le locataire ou l'occupant principal. »

Article additionnel 7 (*nouveau*).

Amendement : Insérer dans le dispositif de la proposition de loi, après l'article additionnel 6 (*nouveau*), un article additionnel 7 (*nouveau*) ainsi rédigé :

Les alinéas 2, 3 et 4 de l'article 78 de la loi n° 48-1380 du 1^{er} septembre 1948 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent et nonobstant toutes clauses contraires, le locataire principal ou l'occupant maintenu dans les lieux a toujours la faculté de sous-louer une pièce lorsque le local comporte plus d'une pièce.

« Dans les communes visées à l'article 10-7 ci-dessus, le locataire principal ou l'occupant maintenu dans les lieux, vivant seul et âgé de plus de soixante-cinq ans, peut sous-louer deux pièces à la même personne ou à deux personnes différentes, sous réserve que le local ne comporte pas plus de cinq pièces.

« Dans le délai d'un mois, le locataire ou l'occupant est tenu, à moins que la sous-location n'ait été expressément autorisée par le propriétaire ou son représentant, de notifier cette sous-location au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en précisant le prix demandé au sous-locataire, sous peine de déchéance du droit au maintien dans les lieux. »

PROPOSITION DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)

Article premier.

L'article premier de la loi n° 54-781 du 2 août 1954 est ainsi rédigé :

« *Article premier.* — Dans les communes visées à l'article 10-7° de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, le locataire principal ou l'occupant d'un appartement comprenant une ou plusieurs pièces isolées ou « chambres de bonne » distinctes de l'appartement, habitables ou non, peut, un mois après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, les remettre à la disposition du propriétaire sans que ce dernier puisse s'y opposer, sauf motif légitime. »

Art. 2.

L'article 2 de la loi du 2 août 1954 précité est ainsi rédigé :

« *Art. 2.* — Dans les mêmes communes, le propriétaire peut reprendre la disposition des pièces isolées visées à l'article précédent, si elles sont inhabitées, lorsqu'il entend les destiner à l'habitation, à moins que le locataire ou l'occupant ne justifie d'un motif légitime d'inhabitation temporaire des pièces visées ci-dessus ou qu'il ne pourvoie à leur occupation dans un délai d'un mois à compter de l'envoi, par le propriétaire, d'une lettre recommandée avec accusé de réception, l'avisant de son intention d'invoquer les dispositions du présent article.

« Sont assimilées aux pièces isolées pour l'application du présent article, la ou les pièces excédentaires d'un logement insuffisamment occupé au sens du décret n° 55-933 du 11 juillet 1955 à condition qu'elles puissent, au besoin après aménagement, former un local distinct et séparé. »

Art. 3.

L'article 7 de la loi précitée du 2 août 1954 est ainsi rédigé :

« *Art. 7.* — Les pièces visées aux articles premier et 2 ne sont pas soumises aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948. »

Art. 4.

La loi précitée du 2 août 1954 est complétée par le nouvel article suivant :

« *Art. 9.* — La location de moins de quatre pièces visées aux articles premier et 2 n'est pas soumise aux dispositions de l'ordonnance n° 45-1483 du 30 juin 1945 relative aux prix. »