

adopté

le 20 décembre 1978

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1978-1979

PROJET DE LOI

portant diverses dispositions relatives aux loyers et aux sociétés immobilières conventionnées et modifiant le Code de la construction et de l'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 :

Voir les numéros :

Assemblée nationale (6^e législ.) : 1^{re} lecture : 662, 712 et in-8° 89.

Commission mixte paritaire : 803, 808 et in-8° 133.

Sénat : 1^{re} lecture : 92, 119, 143 et in-8° 34 (1978-1979).

Commission mixte paritaire : 170 (1978-1979).

TITRE PREMIER

DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOYERS

Article premier.

A compter du 1^{er} janvier 1979, les clauses contractuelles de révision des prix des loyers, redevances et indemnités d'occupation des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel reprennent normalement effet aux dates et conditions prévues dans le contrat.

Toutefois, pour l'application de ces clauses et au cas où la révision est prévue à l'issue d'une période égale ou inférieure à un an, le montant du loyer, de la redevance ou de l'indemnité d'occupation servant de référence est celui qui est autorisé par l'article 8 de la loi de finances rectificative pour 1976, n° 76-978 du 29 octobre 1976, ainsi que par les articles premier à 6 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977 relative à diverses dispositions en matière de prix.

Lorsque, pour un local entrant dans le champ d'application de l'alinéa premier du présent article et soumis aux dispositions de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977, le contrat a été conclu en 1978 et qu'une révision doit intervenir en 1979, le montant du loyer auquel s'applique cette révision est celui qui était autorisé pour la première année par l'article 3 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977.

Art. 2.

Si le contrat prévoit la révision du prix sans en déterminer les éléments de calcul, l'augmentation du loyer, de la redevance ou de l'indemnité d'occupation ne pourra excéder, au cours de l'année 1979, celle qui aurait résulté de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques. Cette variation se calcule par comparaison entre les derniers indices correspondant d'une part à la date de la révision, d'autre part à la date de la conclusion du contrat ou à celle de la révision précédente.

Art. 3.

Au cours du premier semestre 1979, aucun immeuble ou aucun local 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 moins d'un an ne peut être loué à un prix supérieur au prix qui résulterait de l'ancien bail ou de l'ancienne convention de location et de l'application des articles premier et 2 ci-dessus.

Le prix ainsi fixé est applicable pour une durée d'un an à compter de la date de location en cas de nouvelle location ou de reconduction tacite ou expresse du bail ou de la convention de location.

Les mêmes dispositions sont applicables aux baux conclus en 1978 et qui entrent en vigueur au cours du premier semestre 1979.

Elles ne sont pas applicables lorsque la vacance des immeubles ou locaux mentionnés à l'alinéa premier résulte soit de la volonté du preneur seul, soit d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du preneur.

Art. 4.

Les dispositions des articles premier à 3 s'appliquent aux garages, places de stationnement, jardins ou locaux accessoires lorsqu'ils constituent des dépendances du local principal mentionné à l'article premier.

Art. 5.

Les infractions aux dispositions des articles premier à 4 ci-dessus constituent des pratiques de prix illicites constatées, poursuivies et réprimées dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945.

Art. 6.

Les dispositions des articles premier à 4 ci-dessus ne s'appliquent pas :

a) aux loyers des logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée en application des articles L. 351-2 et L. 353-1 à L. 353-17 du Code de la construction et de l'habitation ;

b) aux loyers et indemnités d'occupation calculés conformément aux dispositions 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 ;

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

d) 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 ;

e) aux loyers, redevances et indemnités concernant les logements H.L.M. calculés en application de l'article L. 442-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

f) aux loyers réglementés dans le cadre des contrats de prêts conclus entre les sociétés d'économie mixte et le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique.

Art. 7.

En cas de renouvellement, en 1979, 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, le coefficient prévu à l'article 23-6 dudit décret est, par dérogation aux dispositions des alinéas 2 à 5 dudit article, fixé à 2,35.

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES CONVENTIONNÉES

Art. 8.

L'article 4 de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées est abrogé. Toutefois, les conventions en cours d'exécution pourront continuer à être exécutées si l'accord préalable mentionné à l'article 2 de l'ordonnance précitée a été demandé plus de deux mois avant la publication de la présente loi.

TITRE III

DISPOSITIONS MODIFIANT LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Art. 9.

I. — Les articles L. 251-5 et L. 251-8 du Code de la construction et de l'habitation, régissant le bail à construction, sont modifiés comme suit :

a) le quatrième alinéa de l'article L. 251-5 est abrogé ;

b) l'avant-dernier alinéa de l'article L. 251-5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les contestations relatives à l'application des dispositions des deux précédents alinéas sont portées devant le Président du tribunal de grande instance » ;

c) l'article L. 251-8 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 251-8.* — Les dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 251-3 ainsi que celles de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 251-5 sont d'ordre public. »

II. — Les dispositions du paragraphe I ci-dessus ne sont pas applicables aux baux en cours à la date de la publication de la présente loi sauf stipulation contractuelle contraire.

Art. 10.

I. — Il est inséré après l'article L. 353-1 du Code de la construction et de l'habitation l'intitulé suivant :

« Section I. — *Dispositions générales applicables aux logements conventionnés.* »

II. — Après l'article L. 353-13, les dispositions suivantes sont insérées dans le chapitre III du titre V du Livre III du Code de la construction et de l'habitation :

« Section II. — *Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés.* »

« Art. L. 353-14. — Par dérogation aux dispositions de la section I du présent chapitre, les dispositions de la présente section sont applicables aux logements conventionnés appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 ainsi qu'à ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes.

« Art. L. 353-15. — Par dérogation à l'article L. 442-6, seules les dispositions des chapitres premier, V, VI, des premier et deuxième alinéas de l'article 32 bis, de l'article 38 et de l'alinéa premier de l'article 78 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 modifiée, sont applicables aux locataires ou occupants de bonne foi des logements mentionnés à l'article L. 353-14.

« Art. L. 353-16. — Une copie de la convention doit être tenue en permanence à la disposition des locataires des immeubles mentionnés à l'article L. 353-14.

« A compter de la date d'entrée en vigueur de la convention ou de la date d'achèvement des travaux d'amélioration lorsque la convention le prévoit, le bailleur peut, dans la limite du maximum prévu par la convention, fixer un nouveau loyer qui est applicable dès sa notification aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé.

« Les modalités d'évolution du loyer sont fixées par la convention et s'appliquent aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.

« Le montant du cautionnement versé d'avance à titre de garantie est fixé par la convention, sans pouvoir excéder une somme correspondant à un mois de loyer en principal, révisable en fonction de l'évolution du loyer. »

Art. 11.

Il est inséré dans le Code de la construction et de l'habitation un article L. 353-17 ainsi rédigé :

« *Art. L. 353-17.* — Par dérogation à l'article L. 353-3, les conventions concernant les logements mentionnés à l'article L. 353-14 prennent effet à leur date de signature.

« En cas de mutation entre vifs à titre gratuit ou onéreux des biens faisant l'objet de ces conventions, l'acte de cession de ces biens doit faire mention desdites conventions.

« La validité de la mutation est subordonnée à l'engagement pris par le nouveau propriétaire de respecter toutes les stipulations des conventions. »

Art. 12.

Il est inséré dans le Code de la construction et de l'habitation un article L. 353-18 ainsi rédigé :

« Art. L. 353-18. — Les dispositions des articles L. 353-15 à L. 353-17 pourront être étendues par décret en Conseil d'Etat aux logements appartenant à des sociétés d'économie mixte ou à leurs filiales, lorsque celles-ci en font la demande en vue de leur conventionnement. »

TITRE IV

DISPOSITION FINALE

Art. 13.

Les dispositions des articles premier à 4, 6 et 7 sont d'ordre public.

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 20 décembre 1978.

Le Président,

Signé : ALAIN POHER.