

N° 416

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1993 - 1994

Annexe au procès-verbal de la séance du 11 mai 1994.

PROJET DE LOI

relatif à l'habitat,

PRÉSENTÉ

au nom de M. EDOUARD BALLADUR,

Premier ministre,

par M. HERVÉ DE CHARETTE,

ministre du logement.

(Renvoyé à la commission des Lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

Logement et habitat - Aides au logement - Copropriété - Habitation à loyer modéré (acquisition par les occupants) - Rapports locatifs - Code général des impôts - Code de la construction et de l'habitation - Code de la sécurité sociale.

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'ambition de la nouvelle politique du logement, engagée par le plan de relance de l'été 1993, est de rétablir une réelle liberté de choix du logement.

Afin de résorber les retards accumulés ces dernières années, cette politique vise en priorité à relancer l'accession sociale à la propriété, à redonner confiance à ceux qui investissent dans l'immobilier d'habitation et à accroître l'offre de logements pour les plus démunis.

Elle s'accompagne d'un effort sans précédent de financement du logement social vers lequel se sont orientées les familles qui n'ont pu trouver le logement qu'elles recherchaient dans le parc locatif privé ou dans le secteur de l'accession.

Si d'importantes mesures fiscales et financières ont été prises dès l'été 1993, divers obstacles ou difficultés d'ordre administratif doivent être supprimés pour faciliter l'accès de tous au logement. Tel est l'objet du présent projet de loi qui concerne :

- l'acquisition des logements HLM par leurs occupants,
- l'adaptation technique de la législation des rapports locatifs,
- le logement des personnes à faibles ressources,
- la transformation en logements de locaux affectés à un autre usage,
- l'amélioration du fonctionnement des copropriétés.

*

* *

Chapitre premier

Acquisition des logements d'habitation à loyer modéré par leurs occupants

Afin de faciliter l'acquisition des logements HLM par leurs occupants et inciter les organismes d'HLM à mettre en vente des logements, diverses simplifications peuvent être apportées.

1 - La limitation à cinq ans de la durée de validité des décisions d'aliénation prises par les organismes d'HLM est supprimée (article premier).

2 - La décision ministérielle autorisant la vente de logements HLM construits ou acquis depuis moins de dix ans pourra être déconcentrée au préfet de département (article 2).

3 - L'article 3 supprime la contradiction entre le régime du conventionnement, qui impose à l'acquéreur d'un logement conventionné de respecter les stipulations de cette convention et donc de mettre le logement en location, et les dispositions autorisant la vente d'un logement HLM à son occupant.

4 - Avec l'accord de l'occupant, un logement HLM occupé pourra être vendu à un ascendant ou descendant de l'occupant dont les ressources n'excèdent pas celles des prêts à l'accession à la propriété PAP, ou au conjoint de l'occupant (article 4-I).

5 - L'acquéreur d'un logement HLM ne sera plus tenu de l'occuper pendant cinq ans à titre de résidence principale (article 4-II).

6 - L'organisme d'HLM pourra continuer à rembourser les prêts comportant une aide de l'Etat selon l'échéancier initialement prévu, sous réserve que leur remboursement demeure garanti. L'obligation faite au vendeur de consentir à l'acquéreur un échelonnement du paiement du prix est supprimée (article 5).

Chapitre II

Adaptation de la législation des rapports locatifs

Sans remettre en cause l'équilibre général entre les bailleurs et les locataires résultant de la loi du 6 juillet 1989, une amélioration technique de cette législation est opportune. Ces améliorations ont fait l'objet d'un avis favorable de la Commission nationale de concertation.

1 - Le contrat de location devra comporter le nom et le domicile réel ou élu du bailleur (article 6).

2 - Lorsque l'état des lieux est établi par un huissier de justice, les parties en seront avisées avec un préavis de sept jours au lieu de deux actuellement (article 7).

3 - Le bailleur sera dispensé d'adresser ses notifications au conjoint du locataire si ce conjoint ne s'est pas fait connaître (article 8).

4 - Pour mettre fin à des difficultés d'interprétation de l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, l'article 9 du projet de loi précise que la durée du contrat de location reconduit tacitement est de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique et de six ans lorsque le bailleur est une personne morale.

5 - En cas de congé motivé par la vente du logement, lorsque le locataire n'a pas accepté l'offre initiale faite par le propriétaire, ce dernier aura la faculté de faire une nouvelle offre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur. Le locataire disposera d'un délai d'un mois pour accepter cette nouvelle offre. A défaut, le propriétaire pourra vendre à un tiers à ces prix et conditions. Cette procédure sera placée sous le contrôle du notaire (article 10 - I).

La possibilité d'une nouvelle offre est également ouverte dans le cas de la première vente d'un logement occupé consécutive à la division d'un immeuble, la procédure correspondante prévue par la loi du 31 décembre 1975 étant alignée sur celle de la loi du 6 juillet 1989 (article 10 - II et III).

6 - Le mode de fixation des loyers des logements vacants mis en location est déterminé par les articles 17 a et 17 b de la loi du 6 juillet 1989.

En application de l'article 17 a, est fixé librement le loyer :

- des logements neufs,
- des logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise aux normes,
- des logements faisant l'objet d'une première location ou ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur.

En application de l'article 17 b, le loyer des autres logements vacants ou faisant l'objet d'une première location est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.

Ces dispositions sont applicables jusqu'au 8 juillet 1994, étant fait observer que le Gouvernement doit présenter au Parlement, avant cette date, un rapport d'exécution permettant d'établir la comparaison entre l'évolution des loyers des logements vacants selon qu'ils relèvent du a ou du b de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989.

Dans sa séance du 7 février 1994, la Commission nationale de concertation, regroupant les représentants des propriétaires, des locataires et des gestionnaires, a émis un avis favorable à la reconduction pour trois ans du régime de fixation des loyers des logements vacants.

L'article 11 du projet de loi fixe ainsi à huit ans la durée d'application du b de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, initialement fixée à 5 ans.

7 - L'indexation des loyers en cours de bail ne peut excéder la variation de l'indice du coût de la construction (ICC) qui est publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour résoudre les difficultés provenant des variations erratiques de cet indice, les loyers seront indexés sur la valeur de la moyenne sur quatre trimestre de l'ICC et non plus sur sa valeur trimestrielle. Cette valeur sera publiée trimestriellement par l'INSEE (article 12).

8 - La rédaction de l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986 est clarifiée par l'article 13 du projet de loi. Sauf s'ils sont classés en catégorie IV, les locaux vacants ne sont plus soumis à la loi du 1er septembre 1948. Si ces locaux ne satisfont pas à des normes minimales de confort et d'habitabilité, le locataire pourra demander au propriétaire la mise en conformité du logement.

Chapitre III

Dispositions relatives au logement des personnes à faibles ressources

Ces dispositions qui tendent à accroître l'offre de logement pour les personnes à faibles ressources peuvent être regroupées autour de trois objectifs :

A - Faciliter l'accès au parc locatif privé

1 - Le versement direct au propriétaire de l'allocation logement offre une plus grande sécurité à ce dernier puisque, plus les ressources du locataire sont faibles, plus l'allocation logement couvre une fraction importante du loyer. Cette modalité de versement est toutefois assortie d'une restriction telle qu'elle n'a guère d'effet incitatif : le locataire peut, en effet, y mettre fin unilatéralement, ce qui prive de toute garantie le propriétaire.

L'article 14 prévoit que l'accord exigé du locataire et du bailleur pour procéder au versement de l'allocation logement à ce dernier ne pourra être rompu que sur demande conjointe du locataire et du bailleur. Le paragraphe I applique ce principe à l'allocation logement familiale et le paragraphe II à l'allocation logement sociale.

2 - La jurisprudence admettant qu'il peut être mis fin à tout moment à un engagement de cautionnement consenti pour une durée illimitée, le cautionnement des dettes de loyers et charges d'un bail et de ses renouvellements et reconductions à venir n'offre pas une réelle garantie au propriétaire. Pour y remédier, l'article 15 fixe des règles équitables. Si le cautionnement ne comporte aucune indication de durée, ce cautionnement ne vaut que pour la durée du contrat de location en cours. Si le cautionnement mentionne qu'il est consenti pour une durée indéterminée, ce cautionnement prend fin au terme du contrat de location, initial, reconduit ou renouvelé, au cours duquel le cautionnement est résilié.

3 - La location à un organisme qui fait "écran" entre le propriétaire et l'occupant et sous-loue à cet occupant dont il se porte garant, donne une plus grande sécurité au propriétaire. Le développement de cette formule peut être particulièrement utile dans le cas des programmes sociaux thématiques de l'ANAH. Il répond aussi à une demande de certains bailleurs HLM.

Cette possibilité est déjà ouverte, dans le parc HLM et dans le parc conventionné privé, aux associations contribuant au logement des personnes défavorisées. L'article 16 l'étend aux centres communaux d'action sociale et aux organismes agréés par l'autorité administrative (par exemple, la SONACOTRA).

4 - Les bailleurs privés qui concluent un contrat de location avec des personnes à faibles ressources sont exonérés dans certaines conditions de l'impôt sur le revenu foncier pendant trois ans (articles 15 bis, 35 bis III et 92 L du code général des impôts).

L'article 17 étend cette exonération aux reconstructions ou renouvellements éventuels du contrat.

B - Renforcer les capacités d'intervention des associations caritatives.

Les associations pourront se porter acquéreur de logements HLM vacants si elles s'engagent à les mettre à la disposition de personnes défavorisées pendant au moins quinze ans (article 18).

C - Créer des "résidences sociales"

Les logements-foyers dits "résidences sociales" peuvent constituer une réponse appropriée aux besoins des personnes en difficulté. L'article 19 permet aux organismes d'HLM d'en être gestionnaires, en écartant dans ce cas l'interdiction de location en meublé.

Chapitre IV

Transformation en logements de locaux affectés à un autre usage

1 - La transformation des locaux d'activités en logements est rendue difficile car elle présente un caractère irréversible en application de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation.

Pour y remédier, l'article 20 ouvre la possibilité d'une affectation provisoire de ces locaux à l'habitation, d'une durée maximale de 13 ans. Avant l'expiration de ce délai, le retour à l'usage primitif pourra être opéré de plein droit sur simple déclaration. Après l'expiration de ce délai, le changement d'usage sera à nouveau subordonné à l'octroi de la dérogation préfectorale exigée par l'article L. 631-7.

2 - Les propriétaires de locaux vacants depuis le 1er janvier 1994 et qui les transforment en logements pourront bénéficier de la réduction d'impôt pour investissement locatif mentionnée aux articles 199 decies A et 199 decies B du code général des impôts, sous réserve que le permis de construire soit délivré et les travaux achevés au plus tard le 31 décembre 1997 (article 21).

Chapitre V

Amélioration du fonctionnement des copropriétés

1 - Le non paiement des charges de copropriété par certains copropriétaires se répercute en fait sur les copropriétaires non défaillants. En effet, à défaut d'honorer les charges des copropriétaires défaillants, les autres copropriétaires s'exposent à des coupures d'eau ou d'électricité ainsi qu'à la dégradation des parties communes de l'immeuble et à un amoindrissement de la valeur de leurs lots. Une telle situation est particulièrement inéquitable.

L'hypothèque légale dont bénéficie le syndicat est lourde à mettre en oeuvre (une inscription est nécessaire à chaque appel de charges) et, dans la pratique, peu efficace en cas d'insolvabilité du débiteur.

L'article 22 entend y remédier en créant une indivisibilité entre le lot et les obligations pécuniaires du propriétaire du lot à l'égard du syndicat de copropriété. Tout acquéreur d'un lot de copropriété sera ainsi tenu au règlement des dettes de charges et de travaux afférentes au lot, exigibles et liquides à la date de la vente. Il connaîtra leur montant préalablement à la vente par une procédure d'information placée sous le contrôle du notaire.

2 - Pour concourir au redressement des copropriétés en difficultés graves, l'article 23 organise un régime d'administration provisoire.

Sous le contrôle du tribunal de grande instance ou de son président, l'administrateur provisoire prendra les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. Si cela est nécessaire à l'accomplissement de la mission de l'administrateur provisoire, le tribunal de grande instance pourra suspendre provisoirement les actions en justice de certains créanciers et interdire la résolution des contrats de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur.

Chapitre VI

Dispositions diverses

Tirant les conséquences de la jurisprudence administrative, l'article 24-I clarifie les compétences des sections départementales de l'aide personnalisée au logement et précise les conditions dans lesquelles elles peuvent déléguer certaines de leurs

attributions aux organismes chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement.

En outre, l'article 24-III valide les décisions des caisses d'allocations familiales et des caisses de mutualité sociale agricole en matière de remises gracieuses de dettes en tant que ces caisses avaient reçu subdélégation pour statuer en application des directives du Fonds national de l'habitation.

PROJET DE LOI

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre du logement,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi relatif à l'habitat, délibéré en Conseil des ministres après avis du Conseil d'Etat, sera présenté au Sénat par le ministre du logement, qui sera chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Chapitre premier

Acquisition des logements d'habitation à loyer modéré par leurs occupants

Article premier.

Dans la dernière phrase du troisième alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "pour une durée de cinq ans" sont supprimés.

Art. 2.

Dans l'article L. 443-8 du même code, les mots : "par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances" sont remplacés par les mots : "par décision de l'autorité administrative".

Art. 3.

L'article L. 443-10 du même code est complété par un alinéa rédigé comme suit :

"En cas de vente à un acquéreur mentionné au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 443-11, les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 353-17 ne sont pas applicables. Par dérogation aux articles L. 353-4 et L. 353-5, la convention mentionnée à l'article L. 353-2 n'est pas opposable à l'acquéreur."

Art. 4.

I - Le premier alinéa de l'article L. 443-11 du même code est complété par la phrase suivante :

"Toutefois, sur demande du locataire, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété, à ses ascendants et descendants."

II - Le troisième alinéa de l'article L. 443-11 du même code est abrogé.

III - Dans l'article L. 443-15-2 du même code, les mots : "quatrième alinéa de l'article L. 443-11" sont remplacés par les mots : "troisième alinéa de l'article L. 443-11".

Art. 5.

Le deuxième alinéa de l'article L. 443-13 du même code est rédigé comme suit :

"Toutefois, l'organisme d'habitation à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt."

Chapitre II

Adaptation de la législation des rapports locatifs

Art. 6.

I - Le premier alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par les mots suivants

:

" - le nom du bailleur et son domicile réel ou élu."

II - Le dernier alinéa du même article est complété par la phrase suivante :

"En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier son nom et son domicile réel ou élu au locataire."

Art. 7.

Dans le deuxième alinéa de l'article 3 de la même loi, les mots : "au moins deux jours à l'avance" sont remplacés par les mots : "au moins sept jours à l'avance".

Art. 8.

I - Il est inséré dans le chapitre premier du titre premier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, après l'article 9, un article 9-1 rédigé comme suit:

"Art. 9-1. - Les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire si le conjoint n'a pas fait préalablement connaître son existence au bailleur."

II - Dans l'article 28 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, les mots : "des chapitres premier à III et des articles 30 à 33 du présent titre" sont remplacés par les mots : "des articles 30 à 33 du présent chapitre et des chapitres premier à III, à l'exception des articles 10 et 11, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986".

III - L' article 9-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est applicable aux notifications et significations faites à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.

Art. 9.

I - Le deuxième alinéa de l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est remplacé par deux alinéas rédigés comme suit :

"Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

"En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales."

II - La première phrase du dernier alinéa du même article est rédigée comme suit :

"En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celles définies au premier alinéa du présent article."

Art. 10.

I - Les quatrième et cinquième alinéas du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

"Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

"Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte authentique de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

"Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification."

II - Dans le deuxième alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, les mots : "pendant une durée d'un mois" sont remplacés par les mots : "pendant une durée de deux mois".

III - Les quatrième, cinquième et sixième alinéas du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation sont remplacés par les trois alinéas ainsi rédigés :

"Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire, doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

"Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte authentique de vente. Si, dans sa réponse il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire ou occupant de bonne foi de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

"Les termes des cinq alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification."

IV - Le présent article entrera en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.

Toutefois :

a) lorsque le locataire a reçu notification du congé antérieurement à cette date, les règles applicables à ce congé et à la vente du local demeurent celles de l'article 15-II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 dans sa rédaction antérieure à la présente loi ;

b) lorsque le locataire a reçu antérieurement à cette même date notification de l'offre de vente prévue à l'article 10-I de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, les règles applicables à la vente du local demeurent celles de cet article 10-I dans sa rédaction antérieure à la publication de la présente loi.

Art. 11.

Dans le deuxième alinéa du b) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le mot : "cinq" est remplacé par le mot : "huit".

Art. 12.

I - Dans la première phrase du deuxième alinéa du d) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : "la variation de l'indice national" sont remplacés par les mots : "la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national".

II - Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa du d) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : "du dernier indice publié" sont remplacés par les mots : "de la dernière moyenne sur quatre trimestres de l'indice national publiée".

III - Dans le deuxième alinéa de l'article 30 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, les mots : "l'article 15" sont remplacés par les mots : "le d) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986".

IV - Les dispositions du présent article sont applicables aux contrats en cours à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi. La valeur trimestrielle de l'indice à la date de référence de ces contrats est remplacée par la valeur de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice à cette même date de référence.

Art. 13.

I - Dans le premier alinéa de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, sont supprimés les mots : "et satisfaisant aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la commission nationale de concertation".

II - Dans le deuxième alinéa du même article, les mots : "ne satisfont pas aux normes précitées," sont remplacés par les mots : "ne satisfont pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la commission nationale de concertation,".

Chapitre III

Dispositions relatives au logement des personnes à faibles ressources

Art. 14.

I - Le quatrième alinéa de l'article L. 553-4 du code de la sécurité sociale est complété par la phrase suivante :

"Cette modalité de versement ne peut être modifiée qu'avec l'accord de l'allocataire et, selon le cas, du bailleur ou du prêteur."

II - Le premier alinéa de l'article L. 835-2 du même code est complété par la phrase suivante :

"Cette modalité de versement ne peut être modifiée qu'avec l'accord de l'allocataire et, selon le cas, du bailleur ou du prêteur."

III - Dans le quatrième alinéa de l'article L. 553-4 et le premier alinéa de l'article L. 835-2 du même code, les mots : ", dans des conditions fixées par décret" sont supprimés.

Art. 15.

I - Il est inséré dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, après l'article 22, un article 22-1 rédigé comme suit :

"Art. 22-1. I - Lorsque le cautionnement des obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée, ce cautionnement vaut pour la durée de ce contrat et ne s'étend pas aux obligations résultant du contrat reconduit ou renouvelé.

II - Lorsque la durée du cautionnement est indiquée mais indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

La personne qui se porte caution dans les conditions prévues à l'alinéa précédent fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite des termes de cet alinéa. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement."

II - Les dispositions du II de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 entrent en vigueur le premier jour du deuxième mois suivant la publication de la présente loi. Elles ne sont pas applicables aux cautionnements consentis avant cette date.

Art. 16.

I - Au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "à leur réinsertion" sont remplacés par les mots : "à leur réinsertion, aux autres organismes ayant la même mission et agréés par l'autorité administrative, ainsi qu'aux centres communaux d'action sociale".

II - Dans le premier alinéa de l'article L. 353-20 du même code, les mots : "aux associations mentionnées au premier alinéa de l'article L. 442-8-1" sont remplacés par les mots : "aux centres communaux d'action sociale, organismes et associations mentionnés au premier alinéa de l'article L. 442-8-1".

Art. 17.

I - Il est inséré dans le I de l'article 15 bis du code général des impôts, après le premier alinéa, un alinéa nouveau rédigé comme suit :

"L'exonération est prorogée par périodes de trois ans si les conditions prévues ci-dessus sont toujours remplies au début de chaque période. Il en est de même en cas de reconduction ou de renouvellement du contrat de location."

II - Il est inséré dans le III de l'article 35 bis du même code, après le second alinéa, un alinéa nouveau rédigé comme suit:

"Les exonérations prévues au premier et au second alinéas sont prorogées par périodes de trois ans si les conditions prévues ci-dessus sont toujours remplies au début de chaque période. Il en est de même en cas de reconduction ou de renouvellement du contrat de location ou de sous-location."

III - Il est inséré dans l'article 92 L du même code, après le premier alinéa, un alinéa nouveau rédigé comme suit :

"L'exonération est prorogée par périodes de trois ans si les conditions prévues ci-dessus sont toujours remplies au début de chaque période. Il en est de même en cas de reconduction ou de renouvellement du contrat de sous-location."

Art. 18.

La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation est complétée par les mots suivants : "ou à un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article premier de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, et qui est agréé à cet effet par l'autorité administrative".

Art. 19.

Le troisième alinéa de l'article L. 442-8 du même code est complété par la phrase suivante :

"Elles ne sont pas non plus applicables aux logements-foyers gérés directement par un organisme d'habitation à loyer modéré et qui répondent à des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat."

Chapitre IV

Transformation en logements de locaux affectés à un autre usage

Art. 20.

Il est inséré dans le code de la construction et de l'habitation, après l'article L. 631-7, un article L. 631-7-1 rédigé comme suit :

"Art. L. 631-7-1. Les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation peuvent être temporairement affectés à l'habitation pour une durée n'excédant pas treize ans. Ce délai commence à courir à compter de la déclaration d'affectation temporaire des locaux. Si à l'expiration de ce délai, les locaux demeurent affectés à l'habitation, ils ne peuvent ensuite être affectés à un autre usage qu'en vertu de la dérogation ou de l'autorisation prévues à l'article L.631-7.

"Les déclarations mentionnées à l'alinéa précédent sont adressées à l'autorité administrative, qui en adresse copie au maire.

"En cas de location d'un local temporairement affecté à l'habitation en application du présent article, le contrat doit mentionner le caractère temporaire de cette affectation. Sous cette réserve, le retour des locaux à leur usage primitif est un motif légitime et sérieux au sens de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Il ne constitue pas un événement au sens de l'article 11 de cette même loi."

Art. 21.

Il est inséré dans le code général des impôts, après l'article 199 decies C, un article 199 decies D rédigé comme suit :

"Art. 199 decies D. I - La réduction mentionnée aux articles 199 decies A et 199 decies B est accordée aux personnes physiques propriétaires de locaux vacants depuis le 1er janvier 1994 et qui les transforment en logements. La réduction est calculée sur le montant des travaux de grosses réparations et d'installation de l'équipement sanitaire élémentaire mentionnés au III de l'article 199 sexies C qui ont nécessité l'obtention d'un permis de construire et qui ont été achevés au plus tard le 31 décembre 1997.

"La réduction d'impôt est accordée sur présentation des factures des entreprises qui ont réalisé les travaux. Les factures des entreprises doivent mentionner l'adresse de réalisation des travaux, leur nature et leur montant. Les dispositions de l'article 1740 *quater* s'appliquent.

"Un décret fixe les obligations déclaratives des contribuables.

II - Les dispositions du I s'appliquent aux dépenses payées à compter du 1er janvier 1994."

Chapitre V

Amélioration du fonctionnement des copropriétés

Art. 22.

I - L'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est remplacé par les dispositions suivantes :

"Art. 20. - L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est attachée au lot et le suit en quelques mains qu'il passe.

"Préalablement à toute mutation à titre onéreux d'un lot, avis doit être donné au syndic de l'immeuble à la diligence du notaire qui reçoit l'acte de vente. Dans le délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic notifie au notaire le montant des créances liquides et exigibles du syndicat attachées au lot. Cette notification énonce les causes des créances."

II - Le présent article est applicable aux mutations intervenues à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.

Art. 23.

I - Il est créé dans le chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, une section 1 intitulée : "Dispositions générales" et comprenant les articles 17 à 29.

II - Il est inséré dans le chapitre II de la même loi, après la section 1, une section 2 rédigée comme suit:

"Section 2

"Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté

"Art. 29-1. En cas de carence du syndicat dans l'entretien, la conservation ou l'administration de l'immeuble, le tribunal de grande instance ou son président statuant comme en matière de référé peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le tribunal ou son président ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble dix pour cent au moins des voix du syndicat ou par le procureur de la République.

"Le tribunal ou son président charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, et le syndic continuent à exercer ceux des pouvoirs qui ne sont pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

"La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le tribunal ou son président peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin.

"Art. 29-2. Sur demande de l'administrateur provisoire, le tribunal de grande instance peut, si c'est nécessaire à l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

"- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;

"- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

"La décision de suspension ou d'interdiction arrête ou interdit également toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat.

"Les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits sont en conséquence suspendus.

"Art. 29-3. Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article 29-2 sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire."

Chapitre VI

Dispositions diverses

Art. 24.

I - Le premier alinéa de l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par deux alinéas rédigés comme suit :

"Il est créé dans chaque département une commission compétente pour :

"1°) décider, dans des conditions fixées par décret, du maintien du versement de l'aide personnalisée au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge ;

"2°) statuer sur les demandes de remise de dette présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement après réclamation d'un trop perçu de leur part ;

"3°) statuer sur les contestations des décisions des organismes ou services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement.

"Un décret détermine la composition de la commission, le délai dans lequel elle doit être saisie et les conditions dans lesquelles elle peut déléguer aux organismes ou services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement tout ou partie de ses compétences à l'exception de celle mentionnée au 1°) ci-dessus."

II - Au dernier alinéa du même article, les mots : "aux décisions de cette commission" sont remplacés par les mots : "à ces décisions".

III - Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, les décisions des organismes payeurs relatives aux demandes de remise de dette présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement après constatation d'un trop perçu de leur part, sont validées en tant que ces organismes avaient reçu subdélégation des sections départementales des aides publiques au logement pour statuer sur lesdites demandes en application des directives des 30 octobre 1987 et 21 octobre 1992 du Fonds national de l'habitation.

Fait à Paris, le 11 mai 1994

Signé : EDOUARD BALLADUR

Par le Premier ministre :

Le ministre du logement

Signé : Hervé de CHARETTE