

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1973-1974

Rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 4 avril 1974.
Enregistré à la Présidence du Sénat le 18 mai 1974.

PROJET DE LOI

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

PRÉSENTÉ

AU NOM DE M. PIERRE MESSMER,
Premier Ministre,

PAR M. OLIVIER GUICHARD,
Ministre d'Etat, Ministre de l'Aménagement du Territoire,
de l'Équipement et des Transports,

PAR M. JEAN TAITTINGER,
Ministre d'Etat, Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

PAR M. VALÉRY GISCARD D'ESTAING,
Ministre d'Etat, Ministre de l'Économie et des Finances,

PAR M. JACQUES CHIRAC,
Ministre de l'Intérieur,

ET PAR M. MICHEL PONIATOWSKI,
Ministre de la Santé publique et de la Sécurité sociale.

(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.)

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La politique d'encouragement à l'amélioration de l'habitat ancien qui est activement poursuivie en conformité des orientations du VI^e Plan, ne doit pas aboutir au transfert ou à l'élimination des occupants des logements qui font l'objet de travaux de démolition ou de modernisation, et qui appartiennent en général aux catégories modestes de la population. Il a été constaté, en effet, que, trop souvent, des personnes âgées ou mal informées sont victimes de pressions abusives et renoncent à leurs droits sans connaître exactement les possibilités que leur offre la loi. Ces personnes sont alors contraintes de rechercher un nouveau logement et de se réinstaller dans une banlieue lointaine au détriment de l'équilibre social du centre des villes.

C'est pourquoi il est apparu nécessaire de renforcer — par des dispositions législatives dont plusieurs devraient être insérées dans la loi n^o 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 — la protection de ces personnes à l'occasion de menaces d'éviction ou de travaux, notamment en leur assurant une meilleure information, en leur donnant la possibilité de revenir sur des décisions hâtives, en améliorant leurs conditions de relogement.

Dans le domaine de l'information, il est apparu nécessaire de compléter la notification des congés donnés au locataire, par l'indication de leurs effets à l'égard des occupants. C'est pourquoi des dispositions nouvelles pour l'application desquelles un arrêté interministériel est prévu, seraient insérées dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948. Elles visent la notification du congé délivré aux locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux, à l'expiration de leur contrat, congé qui est de nature à leur faire reconnaître le droit au maintien dans les lieux accordé dans les conditions définies par la loi du 1^{er} septembre 1948. Elles visent également le congé délivré en application des articles 11 et 12, aux fins d'éviction de l'occupant,

en cas de démolition de l'immeuble ou de réalisation de certains travaux autorisés par le Préfet. Elles font l'objet des articles premier et 4 du présent projet.

Les articles 2 et 3 qui s'inspirent de la loi sur le démarchage financier ou de celle sur l'enseignement à distance, donnent un délai de réflexion d'un mois aux locataires ou occupants pour signer le projet de convention passé avec le bailleur et portant sur les conditions du relogement de ces derniers. L'article 2 concerne les conventions qui interviennent en cas de démolition ou de travaux, dans les cas visés aux articles 11 et 12 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 ; l'article 3 étend le bénéfice de ce délai aux locataires ou occupants de logements du secteur libre.

Afin d'améliorer l'information du locataire ou de l'occupant en cas de travaux de modernisation n'entraînant pas l'éviction — qu'il s'agisse de travaux intéressant l'ensemble ou plusieurs logements de l'immeuble, que les intéressés doivent subir, ou de travaux n'affectant que leur logement, auxquels ils peuvent s'opposer pour un motif sérieux et légitime — l'article 6 tend à obliger le propriétaire à accompagner le préavis ou la notification d'une description de ces travaux et de l'indication du loyer qui sera demandé après leur achèvement. Le paragraphe I concerne les occupants de locaux soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948 et prévoit une disposition complétant à cet effet l'article 14 de ladite loi. Le paragraphe II concerne les occupants de locaux d'habitation relevant du droit commun et complète à cet égard l'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Un décret, prévu par le paragraphe III, précisera les modalités d'application de ces dispositions.

En outre, il paraît utile d'exiger que le relogement proposé par un propriétaire à un locataire ou occupant évincé en vertu des articles 11 et 12 de la loi du 1^{er} septembre 1948 soit situé à proximité de son ancien logement, dans un périmètre prédéterminé. La fixation de ce périmètre selon la distance, se heurterait à des difficultés pratiques d'application et il a été jugé préférable d'adopter une fixation par circonscriptions administratives. L'article 5 du présent projet complète à cet effet la loi du 1^{er} septembre 1948.

Enfin est proposée (art. 7) par un remaniement de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 qui comportait déjà des dispositions s'inspirant de préoccupations analogues mais d'extension moins grande, l'interdic-

tion de mettre en copropriété, sous forme soit de vente par appartements, soit de vente à une société ayant pour objet l'acquisition d'immeubles en vue d'en attribuer la propriété par appartements à ses associés et régie par le titre II de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, les immeubles qui ne sont pas conformes à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort à définir par un décret en Conseil d'Etat.

Cette disposition qui empêche la mise en copropriété d'immeubles qui n'auraient pas été préalablement mis en conformité avec des normes a pour but de protéger les occupants des logements considérés, en tant qu'éventuels acquéreurs. Ils auront ainsi indirectement l'assurance que leur investissement portera sur un logement qui ne devrait plus ultérieurement les obliger à des dépenses importantes dont le montant, voire la nécessité, auraient pu autrement leur échapper lors de la vente.

Ladite disposition protège également de façon indirecte les occupants dans la mesure où elle empêche que l'amélioration de l'immeuble soit rendue plus difficile, sur le plan juridique, par la substitution à un propriétaire unique de l'ensemble de l'immeuble, de nombreux copropriétaires, dont la majorité des voix doit être recueillie pour décider soit d'exécuter les travaux d'amélioration des parties communes de l'immeuble, soit d'autoriser des copropriétaires à exécuter certains travaux affectant ces parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

PROJET DE LOI

Le Premier Ministre,

Sur le rapport du Ministre d'Etat, Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, du Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances, du Ministre d'Etat, Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Equipement et des Transports, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de la Santé publique et de la Sécurité sociale,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi, délibéré en Conseil des Ministres après avis du Conseil d'Etat, sera présenté au Sénat par le Ministre d'Etat, Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Equipement et des Transports qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Article premier.

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

« Le congé délivré à l'une des personnes ci-dessus visées et de nature à entraîner l'application des dispositions qui précèdent, doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des deux alinéas précédents et comporter en annexe une notice précisant ses effets à l'égard du locataire et conforme au modèle fixé par arrêté interministériel. »

Art. 2.

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 12 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 12 bis. — Toute convention entre le bailleur et le locataire ou l'occupant pour la mise en œuvre des dispositions des articles 11 et 12 ci-dessus ne peut être signée, à peine de nullité, qu'au terme d'un délai de 30 jours après sa réception en projet.

« Le projet de convention est adressé au locataire ou à l'occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« Ce projet ainsi que la convention ultérieurement signée reproduisent l'un et l'autre en caractères très apparents, à peine de nullité de la convention, les dispositions du présent article. »

Art. 3.

Toute convention entre le bailleur et le locataire ou l'occupant de bonne foi de locaux d'habitation et tendant à 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 30 jours après sa réception en projet.

Le projet de convention est adressé au locataire ou à l'occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce projet, ainsi que la convention ultérieurement signée, reproduisent l'un et l'autre en caractères très apparents, à peine de nullité de la convention, les dispositions du présent article.

Art. 4.

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 13 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 13 bis. — 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 comporter une notice précisant ses effets à l'égard des locataires et occupants, et conforme au modèle fixé par arrêté interministériel. »

Art. 5.

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 13 *ter* ainsi rédigé :

« Art. 13 *ter*. — Le local mis à la disposition des personnes évincées en application des articles 11 et 12 doit remplir les conditions prévues au premier alinéa de l'article 18 ci-après. Il doit, en outre, être situé :

« — dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes desdits arrondissements si le local, objet de la reprise, est situé dans une commune divisée en arrondissements ;

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

« — sur le territoire de la commune ou des communes limitrophes dans les autres cas, sous réserve que, dans le cas où une des communes limitrophes est divisée en arrondissements, le local mis à la disposition des personnes évincées ne peut, dans cette commune, être situé que dans le ou les arrondissements limitrophes de la commune où est situé le local objet de la reprise. »

Art. 6.

I. — L'article 14 modifié de la loi précitée 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 et l'indication des bases selon lesquelles le loyer sera calculé après leur achèvement.

« La notification faite en application du sixième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, l'indication du loyer demandé.

« Le préavis et la notification ci-dessus visés doivent reproduire les termes du quatrième alinéa du présent article. »

II. — L'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 est ainsi complété :

« La notification faite en application du deuxième alinéa ci-dessus comporte, à peine de nullité, la description sommaire des

travaux ainsi que l'indication des bases selon lesquelles le loyer sera calculé après leur achèvement. »

III. — Un décret fixera les modalités d'application de l'article 14 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 et de l'article 2, dernier alinéa de la loi précitée du 12 juillet 1967.

Art. 7.

L'article premier de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 est modifié ainsi qu'il suit :

« Sont interdites, à peine de nullité :

« — toute vente par appartement d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril ou sont déclarés insalubres ou ne satisfont pas aux normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort qui seront déterminées par un décret en Conseil d'Etat ;

« — toute vente de tels immeubles aux sociétés d'acquisition visées au titre II de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971. »

Fait à Paris, le 17 mai 1974.

Signé : PIERRE MESSMER.

Par le Premier Ministre,

Le Ministre d'Etat, Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

Signé : Jean TAITTINGER.

Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances,

Signé : Valéry GISCARD D'ESTAING.

Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Aménagement du Territoire,
de l'Equipement et des Transports,

Signé : Olivier GUICHARD.

Le Ministre de l'Intérieur,

Signé : Jacques CHIRAC.

Le Ministre de la Santé publique et de la Sécurité sociale,

Signé : Michel PONIATOWSKI.