

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1966-1967

Annexe au procès-verbal de la séance du 29 juin 1967.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), *sur le projet de loi, MODIFIÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN DEUXIÈME LECTURE, relatif à l'amélioration de l'habitat,*

Par M. Paul GUILLARD,
Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Le projet de loi sur l'amélioration de l'habitat n'a été modifié en deuxième lecture par l'Assemblée Nationale que sur trois points.

— A l'article 4, l'Assemblée Nationale a limité la possibilité, pour le propriétaire, d'exiger l'intervention d'un « homme de l'art » au cas où les travaux affectent le gros œuvre de l'immeuble.

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

Voir les numéros :

Sénat : 1^{re} lecture : 198, 213 et in-8° 100 (1966-1967).

2^e lecture : 244, 265 et in-8° 117 (1966-1967).

3^e lecture : 327 (1966-1967).

Assemblée Nationale (3^e législ.) : 1^{re} lecture : 126, 145 et in-8° 12.

2^e lecture : 274, 326 et in-8° 39.

Votre Commission ne s'y oppose pas. Malheureusement, par suite d'une inadvertance, l'adoption de cet amendement a fait disparaître une disposition adoptée par le Sénat et précisant qu'à défaut d'accord entre les parties l'homme de l'art serait désigné par la juridiction compétente. Il est indispensable de rétablir le membre de phrase ainsi supprimé par l'Assemblée Nationale, sans lequel il sera possible à un propriétaire de stopper indéfiniment les travaux en refusant successivement tous les hommes de l'art qui lui seront proposés par le locataire.

— A l'article 5, l'Assemblée Nationale a adopté le principe, voté par le Sénat, de l'évaluation du coût des travaux à la date de la sortie du locataire. Elle a simplement précisé, afin d'éviter le recours à des expertises inutilement coûteuses, que les modalités de cette évaluation seraient déterminées par décret. Le Gouvernement aura ainsi la possibilité de fixer, pour chaque catégorie de travaux, un barème qui permettra de calculer la réévaluation du coût des travaux entre la date de leur exécution et celle de la sortie du locataire.

Votre Commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

— A l'article 6, l'Assemblée Nationale a étendu aux travaux effectués par le propriétaire en application de l'article 13 de la loi du 1^{er} septembre 1948 la procédure d'opposition prévue à l'article 2 du projet pour le cas où les travaux n'affectent qu'un seul logement.

Les travaux visés à l'article 13 de la loi du 1^{er} septembre 1948 ayant trait principalement à des opérations de modernisation d'ensemble d'un immeuble, il paraît très improbable qu'une telle procédure d'opposition ait effectivement à s'appliquer.

Toutefois, pour des raisons de symétrie, il semble logique d'adopter la même solution dans la loi du 1^{er} septembre 1948 et dans le présent projet, et votre Commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

En conclusion, votre Commission vous demande d'adopter, sous réserve de l'amendement ci-dessous, le texte du projet de loi, modifié par l'Assemblée Nationale dans sa deuxième lecture.

TABLEAU COMPARATIF DES ARTICLES RESTANT EN DISCUSSION

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture.

Art. 4.

Le locataire notifie au propriétaire, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention d'exécuter les travaux en lui communiquant l'état descriptif et estimatif. Le propriétaire doit, dans le délai de deux mois de la réception de la notification qui lui a été faite, soit faire connaître son intention d'entreprendre les travaux à ses frais dans un délai qui ne peut être supérieur à un an, soit saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente, s'il entend pour un motif sérieux et légitime s'opposer aux travaux ou à leur modalités d'exécution.

Si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi ou si le propriétaire n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'était engagé à exécuter, le locataire peut exécuter ou faire exécuter ces travaux.

Le propriétaire peut exiger que les travaux soient effectués sous la direction d'un homme de l'art désigné avec son accord ou, à défaut, par la juridiction compétente. Si sa demande est formulée à l'occasion d'une procédure engagée en application des alinéas qui précèdent, l'homme de l'art est désigné par la décision autorisant les travaux.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Art. 4.

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

Lorsque les travaux affectent le gros œuvre de l'immeuble, le propriétaire peut exiger qu'ils soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art désigné avec son accord. Si sa demande...

(Le reste de l'alinéa sans changement.)

Propositions de la Commission.

Art. 4.

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

Lorsque les travaux affectent le gros œuvre de l'immeuble, le propriétaire peut exiger qu'ils soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art désigné avec son accord, ou, à défaut, par la juridiction compétente. Si sa demande...

(Le reste de l'alinéa sans changement.)

Texte adopté par le Sénat
en deuxième lecture.

Art. 5.

Nonobstant toute clause contraire, le propriétaire est tenu de rembourser au locataire quittant les lieux le coût des travaux dont il a assumé la charge, évalué à la date de sa sortie, et réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution.

Toutefois, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements faits conservent une valeur effective d'utilisation. Les installations qui ont un caractère somptuaire ou qui n'ont pas été faites au juste prix ne donnent lieu à remboursement que comme s'il s'agissait d'installations normales et réalisées au juste prix.

La part des travaux dont le financement a été assuré par une subvention ne donne pas lieu à indemnité.

Pour le paiement de l'indemnité, le juge peut accorder au propriétaire des délais excédant une année.

Art. 6.

I. — Les quatre premiers alinéas de l'article 72 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 sont abrogés.

Toutefois, leurs dispositions demeurent en vigueur pour le calcul de l'indemnité à laquelle pourraient prétendre les locataires ou occupants ayant effectué antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi des travaux visés audit article.

II. — L'article 73 de la loi susvisée est ainsi modifié :

« Dans le cas où le locataire ou l'occupant est autorisé, soit amiablement, soit par justice, à effectuer les travaux d'entretien ou de réparation au lieu et place du propriétaire... »
(*Le reste sans changement.*)

II bis. — L'article 14 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« Le propriétaire ne peut se prévaloir des dispositions du présent arti-

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.

Art. 5.

Nonobstant...

... évalué à la date de sa sortie dans des conditions qui seront fixées par décret, et réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution.

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

Alinéa conforme.

Art. 6.

I. — Conforme.

II. — Conforme.

II bis. — L'article 14 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« En tout état de cause, lorsque les travaux n'affectent qu'un loge-

Propositions
de la Commission.

Art. 5.

Conforme.

Art. 6.

Conforme.

**Texte adopté par le Sénat
en deuxième lecture.**

de pour l'exécution des travaux spécifiés par le décret pris pour l'application de l'article premier de la loi n° du relative à l'amélioration de l'habitat. »

II ter. — Il est inséré dans la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 un article 14 bis ainsi rédigé :

« Art. 14 bis. — Les dispositions de la loi n° du relative à l'amélioration de l'habitat sont applicables aux occupants de bonne foi dans les mêmes conditions qu'aux locataires .»

III. — La présente loi est applicable aux travaux exécutés dans le cadre des baux régis par les dispositions du Livre VI du Code rural, sous réserve des conditions particulières prévues audit livre.

Elle n'est pas applicable aux hôtels et pensions de famille, ni aux locaux dont le titre d'occupation est l'accessoire d'un contrat de travail ou est lié à l'exercice d'une fonction publique ou privée.

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture.**

ment, le propriétaire doit notifier au locataire ou occupant, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de les exécuter. Si le locataire ou occupant entend s'opposer aux travaux ou à leurs modalités d'exécution pour un motif sérieux et légitime, il doit saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la notification qui lui a été faite. »

II ter. — Conforme.

III. — Conforme.

**Propositions
de la Commission.**

AMENDEMENT PRESENTE PAR LA COMMISSION

Article 4.

Amendement : Dans le dernier alinéa de cet article, après les mots :

... désigné avec son accord...

rétablir les mots :

... ou, à défaut, par la juridiction compétente...

PROJET DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture [1].)

Article premier.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Les dispositions de la présente loi règlent les rapports entre les propriétaires, d'une part, les locataires, d'autre, part, pour l'exécution des travaux destinés à adapter, totalement ou partiellement, les locaux d'habitation à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort qui seront fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. 2.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Les travaux prévus à l'article premier peuvent, nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, être exécutés par le propriétaire dans les mêmes conditions que les réparations urgentes visées à l'article 1724 du Code civil.

Toutefois, lorsque les travaux n'affectent que les locaux occupés par un locataire, le propriétaire doit lui notifier, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de les exécuter. Si le locataire entend s'opposer aux travaux ou à leurs modalités d'exécution pour un motif sérieux et légitime, il doit saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la notification qui lui a été faite.

En aucun cas, le locataire ne peut interdire l'accès des locaux loués ni s'opposer au passage dans ceux-ci de conduits de toute nature.

Art. 3.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Le locataire peut, nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, exécuter ou faire exécuter les travaux visés à l'article premier, lorsque leur réalisation n'intéresse pas d'autres parties de l'immeuble affectées à usage privatif ou ne risque pas de compromettre le bon aspect ou la solidité de l'immeuble.

(1) Les articles pour lesquels l'Assemblée Nationale et le Sénat ont adopté un texte identique figurent en petits caractères dans le dispositif. Ils ne sont rappelés que pour mémoire et ne peuvent plus être remis en cause (art. 42 du règlement).

Art. 4.

Le locataire notifie au propriétaire, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention d'exécuter les travaux en lui en communiquant l'état descriptif et estimatif. Le propriétaire doit, dans le délai de deux mois de la réception de la notification qui lui a été faite, soit faire connaître son intention d'entreprendre les travaux à ses frais dans un délai qui ne peut être supérieur à un an, soit saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente, s'il entend pour un motif sérieux et légitime s'opposer aux travaux ou à leurs modalités d'exécution.

Si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi ou si le propriétaire n'a pas entrepris dans le délai d'un an les travaux qu'il s'était engagé à exécuter, le locataire peut exécuter ou faire exécuter ces travaux.

Lorsque les travaux affectent le gros œuvre de l'immeuble, le propriétaire peut exiger qu'ils soient exécutés sous la direction et le contrôle d'un homme de l'art désigné avec son accord. Si sa demande est formulée à l'occasion d'une procédure engagée en application des alinéas qui précèdent, l'homme de l'art est désigné par la décision autorisant les travaux.

Art. 4 bis et 4 ter.

(Supprimés par les deux Assemblées.)

.....

Art. 5.

Nonobstant toute clause contraire, le propriétaire est tenu de rembourser au locataire quittant les lieux le coût des travaux dont il a assumé la charge, évalué à la date de sa sortie dans les conditions fixées par décret, et réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution.

Toutefois, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements faits conservent une valeur effective d'utilisation. Les installations qui ont un caractère somptuaire ou qui n'ont

pas été faites au juste prix ne donnent lieu à remboursement que comme s'il s'agissait d'installations normales et réalisées au juste prix.

La part des travaux dont le financement a été assuré par une subvention ne donne pas lieu à indemnité.

Pour le paiement de l'indemnité, le juge peut accorder au propriétaire des délais excédant une année.

Art. 6.

I. — Les quatre premiers alinéas de l'article 72 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 sont abrogés.

Toutefois, leurs dispositions demeurent en vigueur pour le calcul de l'indemnité à laquelle pourraient prétendre les locataires ou occupants ayant effectué antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi des travaux visés audit article.

II. — L'article 73 de la loi susvisée est ainsi modifié :

« Dans le cas où le locataire ou l'occupant est autorisé, soit amiablement, soit par justice, à effectuer les travaux d'entretien ou de réparation au lieu et place du propriétaire... » (*Le reste sans changement.*)

II bis. — L'article 14 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« En tout état de cause, lorsque les travaux visés au présent article n'affectent qu'un logement, le propriétaire doit notifier au locataire ou occupant, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de les exécuter. Si le locataire ou occupant entend s'opposer aux travaux ou à leurs modalités d'exécution pour un motif sérieux et légitime, il doit saisir, à peine de forclusion, la juridiction compétente, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la notification qui lui a été faite. »

II ter. — Il est inséré dans la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 un article 14 bis ainsi rédigé :

« Art. 14 bis. — Les dispositions de la loi n° du
relative à l'amélioration de l'habitat sont applicables
aux occupants de bonne foi dans les mêmes conditions qu'aux
locataires. »

III. — La présente loi est applicable aux travaux exécutés dans le cadre des baux régis par les dispositions du Livre VI du Code rural, sous réserve des conditions particulières prévues audit Livre.

Elle n'est pas applicable aux hôtels et pensions de famille, ni aux locaux dont le titre d'occupation est l'accessoire d'un contrat de travail ou est lié à l'exercice d'une fonction publique ou privée.

Art. 7.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Les dispositions de la présente loi pourront être rendues applicables dans les départements d'Outre-Mer avec les adaptations nécessaires.

Art. 8.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

La présente loi entrera en vigueur à la date de la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article premier, qui en fixera les modalités d'application et précisera, en particulier, les conditions dans lesquelles seront déterminés les immeubles qui, en raison de leur état de vétusté ou de leur situation, seront exclus de son champ d'application. Ce décret fixera en outre des règles de compétence et de procédure communes à l'ensemble des contestations relatives à l'application de la présente loi.

Dans le délai d'un an à compter de la publication de la présente loi, il sera procédé par décret à la réforme des dispositions réglementaires relatives aux subventions et aux prêts accordés en vue de l'amélioration de l'habitat, et notamment à la réorganisation du Fonds national pour l'amélioration de l'habitat. Il sera procédé dans le même délai à la réforme de l'allocation logement, afin notamment d'harmoniser les conditions minima de salubrité exigées pour l'octroi de l'allocation logement avec les normes qui sont prévues par l'article premier de la présente loi. Il sera également, dans le même délai, procédé à la réforme de l'allocation de loyer.