

adopté le

SÉNAT

11 décembre 1975.

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1975-1976

PROJET DE LOI**ADOPTÉ AVEC MODIFICATION PAR LE SÉNAT
EN DEUXIÈME LECTURE***relatif à la Protection des occupants de locaux
à usage d'habitation.*

Le Sénat a adopté avec modification, en deuxième lecture, le projet de loi, modifié par l'Assemblée Nationale, en première lecture, dont la teneur suit :

Article premier.

Entre le deuxième et le troisième alinéas 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

Voir les numéros :Sénat : 1^{re} lecture, 157 (1973-1974), 202 et in-8° 84 (1974-1975).2^e lecture, 78 et 83 (1975-1976).Assemblée Nationale (5^e législ.) : 1512, 1965 et in-8° 366.

nullité, reproduire les dispositions des deux alinéas précédents et préciser qu'il ne comporte pas en lui-même obligation d'avoir à quitter effectivement les lieux. »

Article premier *bis*.

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

« *Art. 13 bis.* — Le local mis à la disposition des personnes évincées en application des articles 11 et 12 doit remplir les conditions d'hygiène normales ou au moins équivalentes à celles du local objet de la reprise et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités. 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. »

Articles premier *ter*, premier *quater* et 2.

..... Conformes

Art. 6.

I. — Supprimé.

II. — L'article 14 modifié de la loi 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, les conditions de leur exécution, l'indication des bases selon lesquelles le loyer sera calculé après leur achèvement, ainsi qu'une copie de l'autorisation visée au premier alinéa ci-dessus lorsqu'une telle autorisation est exigée. »

III (*nouveau*). — L'article 14 modifié de la loi du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« En l'absence de l'autorisation ou de la notification prévues ci-dessus ou en cas d'exécution des travaux dans des conditions différentes de celles annoncées dans la notification, le président du tribunal d'instance statuant en matière de référés est compétent pour ordonner l'interruption des travaux. »

Art. 6 bis.

Entre les articles 59 et 60 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est inséré l'article 59 bis ainsi rédigé :

« Art. 59 bis. — Quiconque exécute ou fait exécuter les travaux visés au premier alinéa de l'article 14 sans avoir obtenu l'autorisation ou sans avoir fait la notification, prévues audit article, ou sans respecter les conditions d'exécution figurant dans la notification, sera puni d'un emprisonnement de six mois à deux ans et d'une amende de 5 000 à 20 000 F.

« Le tribunal pourra, en outre, ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné.

« Les infractions seront constatées et poursuivies dans les conditions prévues aux articles L. 480-1 et L. 480-2 du Code de l'urbanisme. En outre, les dispositions des articles L. 480-7, L. 480-8 et L. 480-9 du même Code sont applicables. »

Art. 7.

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

« Article premier. — Sont interdites, à peine de nullité :

« — toute division par appartement d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril ou sont déclarés insalubres ou comportent pour le quart au moins de leur

superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi du 1^{er} septembre 1948 ;

« — toute vente ou apport de tels immeubles aux sociétés ayant pour objet l'attribution, par voie de partage total ou partiel, de logements à leurs membres.

« Jusqu'au 31 décembre 1980, est interdite à peine de nullité toute division par appartements d'immeubles ayant fait l'objet d'une acquisition à titre onéreux, d'un échange ou d'un apport en société, depuis la publication de la présente loi et qui, lors de l'acquisition, de l'échange ou de l'apport en société, comportaient pour le quart au moins de leur superficie totale, des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV pour l'application de la loi du 1^{er} septembre 1948. Cette interdiction ne s'applique pas lorsque l'immeuble a été acquis par une collectivité publique, un organisme d'H. L. M. ou une société d'économie mixte. »

Art. 7 bis.

I. — La vente d'un appartement et de ses locaux accessoires doit, lorsqu'elle est la première à porter sur ces seuls biens depuis la division par appartements de l'immeuble dont ils dépendent, être, préalablement à sa conclusion, notifiée au locataire ou à l'occupant de bonne foi dudit appartement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec indication du

prix et des conditions demandées. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire. L'offre est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception.

Si la vente est conclue avec un tiers en violation du droit reconnu au locataire ou occupant de bonne foi par l'alinéa précédent, celui-ci peut, pendant un délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, déclarer se substituer à l'acquéreur.

La même faculté est ouverte, dans les mêmes conditions, au locataire ou à l'occupant de bonne foi qui n'a pas accepté l'offre de vente dans le délai d'un mois susvisé, lorsque la vente aura été conclue avec un tiers à des conditions plus avantageuses.

Dans les deux cas, la notification de la vente au locataire ou occupant de bonne foi est faite à la diligence du notaire qui a reçu l'acte. Les termes des trois alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

II. — Lorsque la vente de l'appartement a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.

A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substi-

tuer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire.

III. — Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

IV. — Un décret détermine les conditions d'application du présent article.

Art. 8.

I. — *Supprimé.*

II. — *Conforme.*

Art. 9 et 10.

..... Conformes

Art. 11 et 12.

..... Supprimés

Art. 12 bis (nouveau).

L'article 45-1 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 est ainsi complété :

« Les dispositions du présent article ne sont pas obligatoires lorsque la personne qui se charge de la construction est un organisme d'H. L. M. ou

une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à une personne de droit public. »

Art. 13.

Les dispositions de l'article 7 *bis* de la présente loi entreront en vigueur à la date de la publication du décret prévu audit article.

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 11 décembre 1975.

Le Président,
Signé : Alain POHER.