

INSTRUCTION

N° 94-126-M31 du 27 décembre 1994

NOR : BUD R 94 00126 J

Texte publié au BOCP

LOI RELATIVE A L'HABITAT

ANALYSE

Application aux offices publics d'HLM et offices publics d'aménagement et de construction
des dispositions de la loi 94-624 du 21 juillet 1994

Date d'application : 27/12/1994

MOTS-CLÉS

COLLECTIVITÉS ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS LOCAUX ; OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ ;
OFFICE PUBLIC D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION ; VENTE ; ALLOCATION DE LOGEMENT ;
AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT ; COPROPRIÉTÉ

DOCUMENTS À ANNOTER

Néant

DOCUMENTS À ABROGER

Néant

DESTINATAIRES POUR APPLICATION

TPGR	TPG	RF	T										

DIFFUSION

GT 63

DIRECTION DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

Sous-direction D - Bureau D2

SOMMAIRE

1. LA VENTE DE LOGEMENTS HABITATIONS A LOYER MODERE	3
1.1. Les dispositions de la loi du 21 juillet 1994	3
1.1.1. Les acquéreurs	3
1.1.2. Les organismes d'HLM	3
1.2. Les précisions apportées par la circulaire du 4 août 1994 en matière de vente	3
2. LES RAPPORTS LOCATIFS	4
3. L'AIDE AU LOGEMENT	4
3.1. Les modalités de versement de l'allocation logement (art. 22)	4
3.2. La création d'une commission départementale compétente en matière d'Aide Personnalisée au Logement (art. 37)	4
4. LOGEMENT DES PERSONNES A FAIBLES RESSOURCES.....	4
4.1. Location en meublé et sous location	4
4.2. Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (art. 30)	5
5. LE FONCTIONNEMENT DES COPROPRIETES.....	5
5.1. Le privilège du syndicat (art. 34)	5
5.2. Les règles de majorité (art. 35)	5
5.3. Les provisions pour travaux futurs (art. 36)	5
5.4. Les copropriétés en difficulté (ART. 40)	5
6. LA COMPTABILISATION DES INTERETS COMPENSATEURS (ART. 38).....	6

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE N° 1 : Loi 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat	7
ANNEXE N° 2 : Circulaire du 4 août 1994 relative à la vente aux locataires de leur logement habitations à loyer modéré (H.L.M)	15

La présente instruction a pour objet de porter à la connaissance des comptables la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 dite « loi habitat » (Annexe 1) ainsi que la circulaire n° NOR : LOG 94000586 du 4 août 1994 relative à la vente aux locataires de leur logement habitations à loyer modéré (HLM) (Annexe 2).

La loi du 21 juillet 1994 apporte des modifications substantielles dans divers domaines concernant les offices d'HLM. Il s'agit notamment de la vente des logements HLM, des rapports locatifs, de l'aide au logement, de la gestion des copropriétés, de la taxe foncière et de la comptabilisation des intérêts compensateurs.

1. LA VENTE DE LOGEMENTS HABITATIONS A LOYER MODERE

1.1. LES DISPOSITIONS DE LA LOI DU 21 JUILLET 1994

La loi a pour objet notamment de favoriser la vente de logements H.L.M à leurs occupants. A cet effet, certaines dispositions restrictives quant à la cession des logements ont été modifiées.

1.1.1. Les acquéreurs

Si jusqu'alors, un logement occupé ne pouvait être vendu qu'à son locataire, il peut désormais être cédé, à la demande de celui-ci, à son conjoint, à ses ascendants ou à ses descendants, sous conditions de ressources (art. 6).

De même, les organismes à but non lucratif peuvent acquérir des logements HLM à condition de s'engager à les mettre à disposition des personnes défavorisées pendant au moins quinze ans (art. 5).

Par ailleurs, tout locataire peut adresser une demande d'acquisition à laquelle l'organisme d'HLM devra répondre dans les deux mois (art. 6).

L'acquéreur d'un logement HLM n'est plus tenu de l'occuper pendant au moins cinq ans.

1.1.2. Les organismes d'HLM

La décision de vendre des logements reste prise par les organismes d'HLM qui doivent alors informer l'acquéreur sur les charges qu'il devra supporter ultérieurement.

Les organismes ne sont plus tenus d'accorder des facilités de paiement aux acheteurs qui peuvent recourir à des financements classiques d'acquisition immobilière.

Le remboursement anticipé des prêts aidés de l'Etat en cas de vente n'est plus obligatoire. Ainsi l'organisme pourra continuer à rembourser selon l'échéancier initial, à condition que le prêt reste garanti par la collectivité ou autre (art. 7).

1.2. LES PRÉCISIONS APPORTÉES PAR LA CIRCULAIRE DU 4 AOÛT 1994 EN MATIÈRE DE VENTE

Outre l'obligation pour les offices d'HLM de délibérer annuellement sur la politique de vente, la circulaire rappelle que l'initiative de la vente de logement est de la seule responsabilité du conseil d'administration.

Lorsqu'il s'agit de la cession de logements de plus de 10 ans, la décision d'aliéner est exécutoire sans limitation de temps après l'expiration d'un délai de deux mois suivant la transmission de la délibération (auparavant la délibération n'était exécutoire que pendant un délai de 5 ans).

La vente de logement de moins de 10 ans reste quant à elle soumise à une autorisation expresse du Préfet.

Ainsi, afin de procéder aux contrôles qui lui incombent, le comptable d'un office qui cède des logements est-il fondé à demander à l'ordonnateur, soit la délibération du conseil d'administration, soit l'autorisation préfectorale expresse.

2. LES RAPPORTS LOCATIFS

La loi visée ci-dessus, modifie certaines dispositions des lois antérieures relatives aux rapports locatifs.

Désormais, toutes les notifications ou significations faites au locataire sont opposables de plein droit au conjoint du locataire « si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance de bailleur » (art. 13).

Par ailleurs, à compter du 1er janvier 1995, la révision des loyers se fera sur la base de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice INSEE de la construction et non plus en fonction du dernier indice publié. Cette disposition est applicable aux organismes d'HLM (art. 17).

3. L'AIDE AU LOGEMENT

3.1. LES MODALITÉS DE VERSEMENT DE L'ALLOCATION LOGEMENT (ART. 22)

L'article 22 de la loi n° 94-624 précise que les modifications des modalités de versement de l'allocation logement doivent recueillir l'accord de l'allocataire et du bailleur.

Ainsi, lorsqu'un office a obtenu le versement de l'allocation logement entre ses mains, l'allocataire ne pourra pas obtenir le versement à son profit sans l'accord de l'organisme.

3.2. LA CRÉATION D'UNE COMMISSION DÉPARTEMENTALE COMPÉTENTE EN MATIÈRE D'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (ART. 37)

Dans chaque département est créée une commission dont la composition et le fonctionnement sera précisée par un décret.

Cette commission est compétente pour :

- décider du maintien de l'APL lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de loyer restant à sa charge ;
- statuer sur les demandes de remise de dette présentées par des bénéficiaires d'APL auxquels sont réclamés des trop-perçus ;
- statuer sur les contestations des décisions des organismes payeurs d'APL.

4. LOGEMENT DES PERSONNES A FAIBLES RESSOURCES

4.1. LOCATION EN MEUBLÉ ET SOUS LOCATION

Jusqu'alors les logements HLM ne pouvaient être loués en meublés ou sous loués que lorsque le locataire était une association ayant pour objet de sous-louer temporairement les logements à des personnes en difficulté (art. 25).

Désormais cette dérogation est étendue à tous les organismes ayant le même objet et agréés par l'administration ainsi qu'aux centres communaux d'action sociale.

Par ailleurs, les logements pour étudiants et les logements-foyers gérés par les organismes HLM peuvent dorénavant être loués en meublé ou sous-loué.

4.2. EXONÉRATION DE TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (ART. 30)

L'article 30 de la loi reconnaît aux communes la possibilité d'exonérer totalement ou partiellement, pour la part de taxe foncière qui leur revient, pendant une durée qu'elles déterminent, certains logements sociaux (notamment ceux financés à l'aide de PLA d'insertion) ainsi que ceux faisant l'objet d'un bail à réhabilitation.

5. LE FONCTIONNEMENT DES COPROPRIETES

5.1. LE PRIVILÈGE DU SYNDICAT (ART. 34)

A compter du 1^{er} janvier 1995, les syndicats de copropriétaires bénéficieront d'un privilège immobilier spécial.

Ainsi, lors de la vente d'un lot, le syndicat pourra être payé prioritairement, avant tout autre créancier, des charges et travaux de l'année en cours et des deux dernières années.

Pour les créances de charges et travaux des années N-3 et N-4, le privilège du syndicat viendra en concurrence avec celui du vendeur.

Au delà de la quatrième année le syndicat ne bénéficie plus du privilège spécial.

Les comptables des offices ayant une activité de syndic pourront donc faire application de ce privilège spécial lors de la vente d'un logement de la copropriété. En effet, si le vendeur ne présente pas au notaire chargé de la vente, une attestation du syndic datant de moins d'un mois, le notaire avisera de la vente, par lettre recommandée, le syndic qui aura 15 jours pour faire opposition au versement des fonds, dans la limite des sommes dues.

Il est précisé que le privilège du syndicat est exempté de la formalité d'inscription.

5.2. LES RÈGLES DE MAJORITÉ (ART. 35)

Pour les travaux d'amélioration, de transformation et d'adjonction, seule la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés est requise au lieu des deux tiers des voix de l'ensemble du syndicat.

5.3. LES PROVISIONS POUR TRAVAUX FUTURS (ART. 36)

L'office qui a qualité de syndic doit soumettre au vote, au moins tous les 3 ans, la décision de constituer des provisions pour faire face aux travaux susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir.

5.4. LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ (ART. 40)

Les offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) peuvent « avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateur de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndic de ces copropriétés ».

Il est précisé que cette extension de l'objet social ne concerne que les OPAC et les Sociétés Anonymes d'HLM et non les Offices Publics d'HLM.

6. LA COMPTABILISATION DES INTERETS COMPENSATEURS (ART. 38)

Les prêts locatifs aidés (PLA) et les prêts à l'Amélioration (PALULOS) sont consentis aux organismes à un taux actuariel. une fraction des intérêts ainsi calculés est due au titre de l'exercice, le paiement de l'autre fraction est étalée dans le temps.

Les intérêts compensateurs correspondent, chaque année, à la différence entre les intérêts payés dans l'annuité par l'emprunteur et ceux qu'il devrait verser pour que la rémunération du prêteur soit assurée au taux actuariel. Ce montant, qui figure sur les tableaux d'amortissement, n'est exigible que dans le cas d'un remboursement anticipé.

La loi (art. 38) a autorisé les organismes d'HLM à comptabiliser ces intérêts compensateurs en charges différées.

Une circulaire interministérielle précisera les modalités de comptabilisation de ces charges pour les offices d'HLM.

Les textes d'application de la loi du 21 juillet 1994 seront portés à la connaissance des comptables et commentés en tant que de besoin au fur et à mesure de leur parution.

LE DIRECTEUR DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

Pour le Directeur de la Comptabilité Publique
LE SOUS-DIRECTEUR CHARGÉ DE LA SOUS-DIRECTION D

P.L. MARIEL

ANNEXE N° 1 : Loi 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat

**LOI n° 94-624 du 21 juillet 1994
relative à l'habitat (1)**

NOR : LOGX9400039L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté.

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

CHAPITRE I^{er}

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

Art. 1^{er}. - 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. - L'article L. 443-7 du même code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme d'habitations à loyer modéré délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements mis en vente et apprécie les résultats obtenus l'année précédente.

« Le conseil départemental de l'habitat est saisi chaque année d'un rapport du représentant de l'Etat portant sur la vente de logements d'habitation à loyer modéré. Ce rapport analyse si le réinvestissement des fonds provenant de la vente permet le maintien quantitatif et qualitatif de l'offre locative. Il peut émettre à cette occasion des recommandations. »

Art. 3. - 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 motivée du représentant de l'Etat dans le département d'implantation du logement ».

Art. 4. - La troisième phrase de l'article L. 443-9 du même code est supprimée.

Art. 5. - L'article L. 443-10 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de vente d'un logement à une personne physique, à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales ou à un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre le logement acquis à la disposition de personnes défavorisées, par dérogation aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 353-17 et aux articles L. 353-4 et L. 353-5, la convention visée à l'article L. 353-2 n'est pas opposable aux propriétaires successifs du logement. »

Art. 6. - I. - Le premier alinéa de l'article L. 443-11 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :

« 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. - Après le premier alinéa de l'article L. 443-11 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Tout locataire peut adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement. La réponse de l'organisme doit être motivée et adressée à l'intéressé dans les deux mois suivant la demande. »

III. - Dans la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 443-11 du même code, après le mot : « locataires », sont insérés les mots : « de logements ».

IV. - Les dispositions du troisième alinéa de l'article L. 443-11 du même code sont abrogées.

Art. 7. - Le deuxième alinéa de l'article L. 443-13 du même code est ainsi rédigé :

« Toutefois, l'organisme d'habitations 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. »

Art. 8. - L'article L. 443-7 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur personne physique, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, la récapitulation des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes et fournit, en tant que de besoin, une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre. »

Art. 9. - L'article L. 443-15-2 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont applicables aux logements locatifs des sociétés d'économie mixte faisant l'objet des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 et autres que ceux mentionnés à l'alinéa précédent. Toutefois, lorsqu'une société d'économie mixte met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans le département par voie de la publicité prévue au deuxième alinéa de l'article L. 443-11. En outre, le surplus des sommes perçues par la société d'économie mixte au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13 est affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives.

ANNEXE N° 1 (suite)

conventionnées, ou à des acquisitions de logements devant être conventionnés, en vue d'un usage locatif. »

CHAPITRE II

Adaptation de la législation des rapports locatifs

Art. 10. - I. - Le début 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 ainsi rédigé :

« Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :

« - le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;

« - la date de prise d'effet et la durée ;

« - la consistance et ... (Le reste sans changement.) »

II. - Le dernier alinéa du même article est complète par une phrase ainsi rédigée :

« En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire. »

Art. 11. - Dans la deuxième phrase du septième alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : « au moins deux jours à l'avance », sont remplacés par les mots : « au moins sept jours à l'avance ».

Art. 12. - L'avant-dernier alinéa de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complète par une phrase ainsi rédigée :

« La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. »

Art. 13. - I. - Il est inséré, dans le chapitre I^{er} du titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, après l'article 9, un article 9-1 ainsi rédigé :

« Art. 9-1. - Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. »

II. - L'article 6 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les demandes de résiliation faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. »

III. - Le I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. »

IV. - Dans l'article 28 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, les mots : « des chapitres I^{er} à III et les articles 30 à 33 du présent titre » sont remplacés par les mots : « des articles 30 à 33 du présent chapitre et des chapitres I^{er} 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. »

V. - L'article 9-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, le dernier alinéa de l'article 9 et le dernier alinéa

du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée sont applicables aux notifications et significations faites à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.

Art. 14. - I. - Le deuxième alinéa de l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« 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 ainsi rédigée :

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

III. - Au deuxième alinéa du I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : « ou de perte d'emploi » sont remplacés par les mots : « , de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ».

Art. 15. - I. - Les quatrième et cinquième alinéas du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée 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 bailleur 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 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 précitée, 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 précitée sont 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 propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte 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

ANNEXE N° 1 (suite)

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 du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée dans sa rédaction antérieure à la présente loi ;

b) Lorsque le locataire ou occupant de bonne foi a reçu antérieurement à cette même date notification de l'offre de vente prévue au I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée, les règles applicables à la vente du local demeurent celles de ce I de l'article 10 dans sa rédaction antérieure à la publication de la présente loi.

Art. 16. - I. - Dans la première phrase du deuxième alinéa du b de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : « pendant une durée de cinq ans à compter de la date de la publication de la présente loi », sont remplacés par les mots : « jusqu'au 31 juillet 1997 ».

II. - Le début de la seconde phrase du même alinéa est ainsi rédigé : « Avant cette date, le Gouvernement... (Le reste sans changement.) »

Art. 17. - I. - Dans la première phrase du second alinéa du d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, 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. - Le d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La moyenne mentionnée ci-dessus est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. »

III. - Dans le second alinéa de l'article 30 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, les mots : « de l'article 15 », sont remplacés par les mots : « du d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ».

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. 18. - Dans les conventions en cours et les conventions types prévues par l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, toute clause prévoyant que la révision du loyer pratiqué ou du loyer maximum s'opère en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques est remplacée par la clause prévoyant que cette révision s'opère en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres du même indice. Cette moyenne est celle de l'indice du coût de la construction à la date de référence et des indices des trois trimestres qui la précèdent. Dans ces conventions, la valeur trimestrielle de l'indice à la date de référence est remplacée par la valeur de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice à la même date de référence.

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

Art. 19. - I. - Dans le premier alinéa de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, les mots : « et satisfaisant aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la Commission nationale de concertation » sont supprimés.

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. ».

III. - Dans le deuxième alinéa du même article, après les mots : « le locataire peut », sont insérés les mots : « , dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial. ».

Art. 20. - Si les locaux faisant l'objet ou ayant fait l'objet d'un contrat de location conclu en vertu du 2° de l'article 3 bis, de l'article 3 quater, de l'article 3 quinquies, de l'article 3 sexes ou de l'article 3 septies de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ne satisfont pas aux normes prévues à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou si les formalités de conclusion de ce contrat n'ont pas été respectées, le locataire peut demander au propriétaire la mise en conformité des locaux avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours. La demande doit être présentée dans le délai d'un an à compter de la date d'effet de ce contrat ou, pour les contrats de location conclus antérieurement à la publication de la présente loi, dans le délai d'un an à compter de cette date de publication.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut soit fixer un nouveau loyer par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, soit déterminer, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte.

Les dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ne sont plus applicables aux locaux mentionnées au premier alinéa.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux vacants à compter du 23 décembre 1986.

CHAPITRE III

Dispositions relatives au logement des personnes à faibles ressources et à l'hébergement d'urgence des personnes sans abri

Art. 21. - Un plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri est établi dans chaque département au plus tard le 31 décembre 1994. Ce plan est élaboré par le représentant de l'Etat en association avec les collectivités territoriales et leurs groupements dotés de la compétence en matière de logement ainsi qu'avec les autres personnes morales concernées, notamment les associations, les caisses d'allocations familiales et les organismes d'habitations à loyer modéré.

Le plan départemental analyse les besoins et prévoit les capacités d'hébergement d'urgence à offrir dans des locaux présentant des conditions d'hygiène et de confort respectant la dignité humaine.

La capacité à atteindre par bassin d'habitat est au minimum d'une place par tranche de 2 000 habitants des communes ou de leurs groupements dotés de la compétence en matière de logement de 10 000 à 100 000 habitants et d'une place par tranche de 1 000 habitants des communes ou de leurs groupements dotés de la compétence en matière de logement de plus de 100 000 habitants.

Des conventions conclues entre les personnes mentionnées au premier alinéa définissent annuellement les conditions de mise en œuvre des dispositifs prévus par le plan départemental.

Dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport sur le bilan d'application de cette disposition et les éventuelles modifications à y apporter.

Art. 22. - I. - Les huitième et neuvième alinéas de l'article L. 553-4 du code de la sécurité sociale sont ainsi rédigés :

« - dans les autres cas, au prêteur.

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

ANNEXE N° 1 (suite)

II. - Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 835-2 du même code sont ainsi rédigés :

« - dans les autres cas, au prêteur.

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

Art. 23. - I. - Après l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un article 22-1 ainsi rédigé :

« Art. 22-1. - Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée 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 fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. 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 de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée 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. 24. - L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard. »

Art. 25. - 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. 26. - I. - Le I de l'article 15 bis du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 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. - Après le deuxième alinéa du III de l'article 35 bis du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les exonérations prévues au premier et au deuxième alinéa 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. - Après le premier alinéa de l'article 92 L du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 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. 27. - 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 : « ou à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales ou 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 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et qui est agréé à cet effet par l'autorité administrative ».

Art. 28. - Le troisième alinéa de l'article L. 442-8 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ces dispositions ne sont pas non plus applicables aux logements pour étudiants et aux logements-foyers gérés directement par un organisme d'habitations à loyer modéré et qui répondent à des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Art. 29. - Après l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 123-2-1. - Les plans d'occupation des sols peuvent ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. »

Art. 30. - Après l'article 1384 A du code général des impôts, il est inséré un article 1384 B ainsi rédigé :

« Art. 1384 B. - Les communes et groupements de communes à fiscalité propre peuvent, par délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, exonérer totalement ou partiellement, pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui leur revient, pendant une durée qu'ils déterminent, les logements acquis en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat en application du 3^e de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation en application de l'article L. 252-1 du même code. »

CHAPITRE IV

Transformation en logements de locaux affectés à un autre usage

Art. 31. - 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 ainsi rédigé :

« 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.

« Jusqu'à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa précédent, les locaux peuvent, nonobstant les dispositions de l'article L. 631-7, retrouver leur affectation antérieure sur simple déclaration. Les locaux qui, à l'expiration de ce délai, demeurent affectés à l'habitation sont régis par les dispositions applicables aux locaux à usage d'habitation.

« Les déclarations mentionnées au présent article sont adressées conjointement au maire et au préfet.

« 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. »

ANNEXE N° 1 (suite)

Art. 32. - Il est inséré, après l'article L. 631-7-1 du même code, un article L. 631-7-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 631-7-2. - Sur requête de tout intéressé, le représentant de l'Etat dans le département délivre, après avis du maire et dans le délai de deux mois, un certificat indiquant si le local peut être régulièrement ou non affecté à l'usage mentionné dans la demande. »

Art. 33. - Il est inséré, dans le code général des impôts, après l'article 199 *decies* C, un article 199 *decies* D ainsi rédigé :

« 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 1^{er} 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.

« La location doit prendre effet dans le délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux, ou dans le délai prévu par l'article 199 *decies* B en cas de bénéfice de la réduction d'impôt mentionnée par cet article.

« Un décret fixe les obligations déclaratives des contribuables.

« II. - Les dispositions du I s'appliquent aux dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 1994. »

CHAPITRE V

Amélioration du fonctionnement des copropriétés

Art. 34. - I. - Après le troisième alinéa de l'article 2103 du code civil, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« 1^o *bis*. Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2^o, le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues.

« Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues. »

II. - L'article 2107 du code civil est complété par les mots : « et les créances du syndicat de copropriétaires énumérées à l'article 2103 ».

III. - Après l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 19-1 ainsi rédigé :

« Art. 19-1. - L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du code civil. »

IV. - L'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« Art. 20. - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite et après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposi-

tion contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

« Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

« L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1. »

V. - Le présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 1995. Il s'applique aux créances nées antérieurement à son entrée en vigueur.

Art. 35. - I. - Il est créé, dans le chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, une section 1 intitulée : « Dispositions générales » et comprenant les articles 17 à 29.

II. - L'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité. »

III. - Il est inséré, après la section 1 du chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2

« Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté

« Art. 29-1. - Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

« Le président du tribunal de grande instance 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, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, du conseil syndical et, le cas échéant, du syndic. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, et le syndic continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administration provisoire.

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

« Art. 29-2. - Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle 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 provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du

ANNEXE N° 1 (suite)

syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

« 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.

« Art. 29-4. – Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1^{er} mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires. »

IV. – L'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 1 000 F à 20 000 F lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au « de l'article 26. ».

Art. 36. – Il est inséré, après le quatrième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, un alinéa ainsi rédigé :

« – de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ; ».

CHAPITRE VI

Dispositions diverses

Art. 37. – I. – L'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 351-14. – Il est créé dans chaque département une commission compétente pour :

« 1^o Décider, selon des modalités 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^o Statuer sur les demandes de remise de dettes présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement en cas de réclamation d'un trop-perçu effectuée par l'organisme payeur.

« 3^o 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.

« Cette commission est présidée par le préfet ou son représentant.

« Un décret détermine sa composition, le délai dans lequel elle doit être saisie et les conditions dans lesquelles elle peut déléguer aux 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^o ci-dessus.

« Les recours relatifs à ces décisions sont portés devant la juridiction administrative. »

II. – 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

Art. 38. – I. – Après l'article L. 351-2-1 du même code, il est inséré un article L. 351-2-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 351-2-2. – Les organismes visés à l'article L. 411-2 ainsi que les sociétés d'économie mixte pour leurs logements conventionnés, lorsqu'ils bénéficient de prêts visés aux 2^o, 3^o et 5^o de l'article L. 351-2 dans le cadre de programmes de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements locatifs sont autorisés à constater en charges différées dans leurs comptes sociaux le montant correspondant à la somme que l'établissement prêteur est en droit de leur réclamer en cas de remboursement anticipé d'un prêt, de manière que sa rémunération, eu égard aux modalités de progressivité des annuités sur la durée totale du prêt, soit assurée au taux actuariel fixé dans le contrat conclu avec l'emprunteur.

« Les organismes visés à l'article L. 411-2 ainsi que les sociétés d'économie mixte pour leurs logements locatifs sociaux, lorsqu'ils bénéficient de prêts aidés par l'Etat pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer, sont autorisés à constater en charges différées dans leurs comptes sociaux le montant correspondant à la somme que l'établissement prêteur est en droit de leur réclamer en cas de remboursement anticipé d'un prêt, de manière que sa rémunération, eu égard aux modalités de progressivité des annuités sur la durée totale du prêt, soit assurée au taux actuariel fixé dans le contrat conclu avec l'emprunteur. »

II. – Les dispositions du I sont applicables aux prêts contractés antérieurement à la date de publication de la présente loi.

Art. 39. – Après le premier alinéa de l'article L. 353-15 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au I 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, le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire d'un logement mentionné à l'article L. 353-14 qui bénéficie de l'attribution d'un autre logement mentionné au même article est ramené à deux mois. »

Art. 40. – Après le neuvième alinéa de l'article L. 421-1 du même code, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« – réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires ;

« – avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés. »

Art. 41. – Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 422-2 du même code sont remplacés par sept alinéas ainsi rédigés :

« Elles ont également pour objet :

« – de réaliser, dans les conditions fixées par leur statut, toutes les opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, soit pour leur compte avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, soit pour le compte de tiers lorsqu'elles ont été agréées à cet effet. Dans le cas où elles interviennent pour le compte de tiers, les dispositions de l'article L. 443-14 du présent code ne sont pas applicables aux cessions de terrains non bâtis rendues nécessaires par la réalisation de ces opérations ;

« – de réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires.

ANNEXE N° 1 (suite)

« Elles peuvent, en outre :

- « - intervenir, dans les conditions fixées par leur statut, comme prestataires de services des sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet ;
- « - avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés ;
- « - réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues à l'article L. 421-1. »

Art. 42. - Après le sixième alinéa (5°) de l'article L. 422-3 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires. »

Art. 43. - Le III de l'article L. 422-4 du même code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les sociétés anonymes de crédit immobilier peuvent, en dehors des cas prévus au I et au II, soit directement à titre accessoire, soit par l'intermédiaire des filiales visées à l'article L. 422-4-2 du présent code, réaliser toutes opérations de prêts immobiliers, de construction, de réhabilitation, de maîtrise d'ouvrage et de prestations de services liées à l'habitat dans les conditions et limites précisées par les clauses types.

« Les opérations réalisées au titre des I, II et III du présent article ne peuvent avoir pour objet la constitution d'un patrimoine locatif pour les sociétés anonymes de crédit immobilier ou pour les sociétés visées à l'article L. 422-4-2 précité. Toutefois, ne sont pas considérées comme constituant un patrimoine locatif au sens du présent article la location des immeubles invendus d'une opération d'accession à la propriété comptabilisés en éléments du stock, la location, en attente de la revente, des immeubles acquis sur adjudication et la location des parties inoccupées des sièges sociaux des sociétés visées au présent article, lorsqu'elles sont réalisées dans les conditions définies par les clauses types mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 422-5 du présent code. »

Art. 44. - Le troisième alinéa de l'article L. 422-5 du même code est supprimé.

Art. 45. - Dans un délai de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport sur le fonctionnement des copropriétés issues des dispositions de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 46. - I. - L'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est complété par un 7° ainsi rédigé :

« 7° A l'exclusion des publications par voie de presse, la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis. »

II. - Au premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée, après les mots : « qu'il mentionne », sont insérés les mots : « en ses 1^{er} à 6^{es} ».

III. - Le même article 6 est complété par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Aucune somme d'argent ou rémunération de quelque nature que ce soit n'est due à une personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1^{er} ou ne peut être acceptée ou exigée par elle préalablement à la conclusion d'une convention rédigée par écrit et à la remise au client d'un original de cette convention conformément aux dispositions de l'article 1325 du code civil. Cette convention doit préciser :

- « - les caractéristiques du bien immobilier recherché par le client ;
- « - la nature de la prestation à fournir au client ;
- « - le montant de la rémunération ;
- « - les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation n'est pas fournie au client dans le délai prévu. »

IV. - Après le troisième alinéa de l'article 9 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 2 bis. Infractions punies des peines prévues à l'article L. 121-28 ou à l'article L. 213-1 du code de la consommation : »

V. - Les dispositions du présent article entrent en vigueur le 1^{er} juillet 1995.

Art. 47. - Dans la première phrase du troisième alinéa de l'article 3 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, le pourcentage : « 2 p. 100 » est remplacé par le pourcentage : « 5 p. 100 ».

Art. 48. - L'article L. 432-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Chaque associé ne peut être tenu de contribuer aux dépenses nécessaires à la réalisation de l'objet social et au remboursement des prêts mentionnés à l'alinéa premier qu'en proportion de la quote-part afférente au lot destiné à lui être attribué ou vendu.

« En cas de défaillance d'un associé, le remboursement de ses dettes de toute nature à l'égard de la société cooperative de construction s'impute sur la réserve constituée par les résultats nets cumulés des exercices successifs.

« A la dissolution de la société, le solde de la réserve est réparti entre les associés en proportion de la quote-part afférente aux lots qui leur ont été attribués ou vendus. »

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 21 juillet 1994.

FRANÇOIS MITTERRAND

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,

EDOUARD BALLADUR

Le ministre d'Etat, ministre des affaires sociales,
de la santé et de la ville,

SIMONE VEIL

Le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur
et de l'aménagement du territoire,

CHARLES PASQUA

Le ministre d'Etat, garde des sceaux,
ministre de la justice,

PIERRE MEHAIGNERIE

Le ministre de l'économie,

EDMOND ALPHANDERY

Le ministre de l'industrie, des postes
et télécommunications et du commerce extérieur,

GÉRARD LONGUET

Le ministre de l'équipement, des transports
et du tourisme,

BERNARD BOSSON

Le ministre des entreprises
et du développement économique,
chargé des petites et moyennes entreprises
et du commerce et de l'artisanat,

ALAIN MADELIN

Le ministre du travail, de l'emploi
et de la formation professionnelle,

MICHEL GIRAUD

Le ministre du budget,
porte-parole du Gouvernement,

NICOLAS SARKOZY

ANNEXE N° 1 (suite et fin)

Le ministre du logement,

HERVÉ DE CHARETTE

*Le ministre délégué à l'aménagement du territoire
et aux collectivités locales,*

DANIEL HOEFFEL

(1) *Travaux préparatoires* : loi n° 94-624.

Sénat :

Projet de loi n° 416 (1993-1994) ;

Rapport de M. François Collet, au nom de la commission des lois, n° 453 (1993-1994) ;

Avis de la commission des affaires économiques n° 454 (1993-1994) ;

Discussion les 1^{er}, 2 et 3 juin 1994 et adoption, après déclaration d'urgence, le 3 juin 1994.

Assemblée nationale :

Projet de loi, adopté par le Sénat, n° 1339 ;

Rapport et annexe de M. Hervé Mariton, et propositions de loi n° 129, 131, 244, 562, 822, 1001, 1317 et 1354, au nom de la commission de la production et des échanges, n° 1379 ;

Discussion les 24 et 27 juin 1994 et adoption, après déclaration d'urgence, le 27 juin 1994.

Sénat :

Projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale en première lecture, n° 554 (1993-1994) ;

Rapport de M. François Collet, au nom de la commission mixte paritaire, n° 558 (1993-1994) ;

Discussion et adoption le 5 juillet 1994.

Assemblée nationale :

Rapport de M. Hervé Mariton, au nom de la commission mixte paritaire, n° 1440 ;

Discussion et adoption le 6 juillet 1994.

ANNEXE N° 2 : Circulaire du 4 août 1994 relative à la vente aux locataires de leur logement habitations à loyer modéré (H.L.M.)

Circulaire du 4 août 1994 relative à la vente aux locataires de leur logement habitations à loyer modéré (H.L.M.)

NOR : LOGC9400058C

Paris, le 4 août 1994.

Le ministre du logement à Messieurs les préfets de région, Mesdames et Messieurs les préfets de département

Malgré les assouplissements apportés par la loi 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, la vente de logements habitations à loyer modéré (H.L.M.) à leurs locataires est restée à un très faible niveau ces dernières années. Pourtant, de nombreux locataires souhaitent acquérir leur logement H.L.M.

Lors du congrès des H.L.M. à Lyon le 18 juin 1993, le Premier ministre a souhaité qu'un nouvel élan soit donné à ces ventes.

J'ai mis alors en place un groupe de travail afin qu'il recense les obstacles à la vente et recherche les moyens de les lever.

Ce groupe, présidé par M. Claude Robert, inspecteur général de l'équipement, a rendu, au mois de mars dernier, son rapport, dont vous trouverez ci-joint copie. Il a fait le constat que la vente est économiquement et socialement utile, mais qu'il convenait, à la fois, d'apporter quelques assouplissements à la réglementation et d'améliorer les savoir-faire des organismes H.L.M.

I. - Mon objectif est de favoriser un développement soutenu de la vente pour répondre à la demande des locataires qui souhaitent acquérir leur logement et parce que la vente est un acte économique utile et normal de la vie des organismes.

Elle répond à une demande sociale en offrant à des personnes de ressources modestes la possibilité de devenir propriétaires sans devoir quitter le logement auquel elles sont attachées.

Elle est, comme l'accession à la propriété en général, un facteur d'équilibre urbain.

Elle présente, enfin, une indéniable utilité économique en procurant à l'organisme des ressources supplémentaires qui lui permettent de construire plus et de réhabiliter plus vite son parc locatif.

II. - C'est sur cette base que j'ai signé le 20 avril dernier avec l'Union nationale des fédérations d'organismes d'H.L.M. et avec chacune des fédérations un protocole d'accord dont vous trouverez ci-joint la copie.

Pour la première fois, le mouvement H.L.M. et l'Etat conviennent d'un commun accord que la vente doit donc être considérée comme un élément normal de gestion du patrimoine, puisqu'elle permet le renouvellement du parc social et son adaptation à l'évolution des besoins en logements locatifs.

Parallèlement, le Gouvernement a soumis au Parlement des dispositions législatives assouplissant la vente des logements H.L.M. tout en assurant des garanties aux locataires désireux d'acheter leur logement H.L.M. et en réaffirmant la nécessité de maintenir un parc de logements sociaux suffisant et de qualité. Ces dispositions figurent dans la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat (chapitre I^{er}) et sont rappelées en annexe (1).

III. - Votre mission porte désormais sur les points suivants :

1. L'initiative de la vente reste de la seule responsabilité de l'organisme, mais désormais, tout organisme H.L.M. sera appelé à définir sa politique de vente. La loi prévoit une délibération annuelle obligatoire de son conseil d'administration (art. L. 443-7).

Cette disposition doit amener chaque organisme à avoir un véritable plan de patrimoine et à gérer plus efficacement son parc locatif en fonction des besoins.

Je vous demande de veiller à la mise en place d'une politique de vente par chaque organisme.

2. La loi consacre également le droit du locataire de demander à acheter son logement (art. L. 443-11). La réponse de l'organisme doit être motivée et adressée à l'intéressé dans un délai de deux mois.

Je vous demande de veiller à ce que cette disposition de la loi soit respectée par les organismes.

3. Préalablement à la vente de logements H.L.M. construits ou acquis depuis plus de dix ans, les organismes doivent vous transmettre leurs décisions d'aliéner, qui, dans la majorité des cas, ne donneront pas lieu à opposition. En effet, le risque de réduction excessive du parc de logements locatifs sociaux de la commune ou de l'agglomération concernée est en pratique exceptionnel, ne serait-ce que parce que le flux annuel de construction neuve (100 000 P.L.A. financés en 1994) excède de beaucoup le volume des ventes (2 000 en 1993). Le parc locatif social reste en forte expansion et le restera, même en cas de croissance importante du nombre de ventes.

J'ajoute que la vente d'un logement, en elle-même, ne diminue pas le nombre des logements locatifs disponibles : elle se traduit en effet par un simple changement de statut des locataires, qui le plus souvent seraient restés dans les lieux si l'opportunité d'acheter leur logement ne s'était pas offerte à eux. Le logement concerné n'aurait donc pas pu être offert pour faire face à la forte demande de logements locatifs sociaux que l'on connaît aujourd'hui.

Je vous demande par ailleurs de veiller à une instruction rapide des dossiers. La loi dispose en effet qu'un délai de deux mois vous est imparti. Dès réception du dossier, vous devez consulter la ou les communes d'implantation des logements ainsi que les collectivités qui ont garanti les emprunts.

4. Les surplus financiers ainsi dégagés doivent permettre la construction de logements nouveaux ou l'amélioration substantielle de logements existants.

Vous veillerez à ce que l'autofinancement ainsi dégagé ne vienne pas en déduction des financements dont aurait bénéficié l'organisme s'il n'avait pas procédé à des ventes.

5. Une fois par an, vous rendrez compte au conseil départemental de l'habitat, dans un rapport annuel, de la mise en œuvre de la politique de vente de logements H.L.M. dans votre département. Votre rapport exposera principalement les objectifs et les réalisations des organismes de votre département. Il examinera en outre les conditions dans lesquelles le réinvestissement des fonds provenant de la vente permet le maintien quantitatif et qualitatif de l'offre locative (art. L. 443-7).

Je vous informe que M. Maillant (Jean-Pierre), ingénieur général des ponts et chaussées, a été désigné en qualité de secrétaire permanent chargé de l'animation de la politique de vente.

Il est à votre disposition pour appuyer l'action d'information et de dynamisation que vous souhaitez entreprendre pour développer la vente de logements à leurs locataires.

Vous voudrez bien me saisir, sous le timbre CH/HM3, des difficultés que vous pourriez rencontrer dans la mise en œuvre de ces instructions.

HERVÉ DE CHARETTE

(1) Cette annexe peut être consultée à la direction de l'habitat et de la construction (bureau HM3) du ministère du logement, Grande Arche, 92055 Paris-La Défense.

