



LOGEMENT

Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (1)

● LOI N° 2014-366 DU 24 MARS 2014

JO du 26 mars 2014 - NOR: ETLX1313501L

COMMENTAIRE LE MONITEUR

La loi dite « Alur » se divise en quatre titres qui feront chacun l'objet d'une publication distincte dans le cahier « Textes officiels ». Cette semaine est consacrée au titre I^{er} relatif à l'accès au logement.

Le chapitre I^{er} (ci-contre) précise les nouveaux dispositifs mis en place lors de la location d'un logement dans le parc privé. Il prévoit un contrat type de location défini par décret. Ce contrat contiendra de nouvelles indications comme le montant du dernier loyer de l'ancien locataire ou les travaux effectués depuis le dernier bail. L'état des lieux va, quant à lui, être revu par décret. Autre nouveauté: le propriétaire est, seul, chargé de l'installation des détecteurs de fumée dans les logements qu'il loue et doit s'assurer de leur bon fonctionnement lors de l'état des lieux. Pour les locations en cours, il doit fournir des détecteurs aux locataires ou procéder à leur remboursement. Le dépôt de garantie sera désormais restitué dans le mois qui suit l'état des lieux de sortie. Annexé au contrat de bail, un dossier de diagnostic technique précisera le diagnostic de performance énergétique, l'exposition au plomb et à l'amiante ainsi que l'état de l'installation d'électricité et de gaz du logement. Autres mesures phares de cette loi, l'encadrement des loyers est défini et un observatoire des loyers est créé dans chaque zone dite « tendue » où le préfet publiera chaque année un loyer de référence. Les loyers des logements dans ces zones ne pourront pas être supérieurs à ce loyer de référence.

La garantie universelle des loyers sera mise en place au 1^{er} janvier 2016 et couvrira les bailleurs contre les risques de loyers impayés (chapitre II, p. 18). La formation, la déontologie et le contrôle des professions de l'immobilier sont renforcés pour mettre fin à certaines pratiques du secteur (chapitre III, p. 20). La loi vise aussi à améliorer la prévention des expulsions et le retour au logement pour les personnes défavorisées via une meilleure gestion des impayés de loyers et un allongement de 15 jours de la trêve hivernale (chapitres IV et V, p. 23 et 26).

Enfin, le développement de l'habitat participatif est facilité et sécurisé grâce à deux nouveaux types de sociétés: les coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion (chapitre VI, p. 31). L'habitat participatif permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, pour participer à la définition et à la conception de leurs logements.

(1) Loi n° 2014-366. - Travaux préparatoires: Assemblée nationale: Projet de loi n° 1179; Rapport de M. Daniel Goldberg et M^{me} Audrey Linkenheld, au nom de la commission des affaires économiques, n° 1329; Avis de M. Philippe Bies, au nom de la commission du développement durable, n° 1286; Discussion les 10, 11, 12 et 13 septembre 2013 et adoption le 17 septembre 2013 (TA n° 207). Sénat: Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, n° 851 (2012-2013); Rapport de MM. Claude Dilain et Claude Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, n° 65 (2013-2014); Avis de M^{me} Aline Archimbaud, au nom de la commission des affaires sociales, n° 29 (2013-2014); Avis de M. Jean-Luc Fichet, au nom de la commission du développement durable, n° 44 (2013-2014); Avis de M. René Vandierendonck, au nom de la commission des lois, n° 79 (2013-2014); Texte de la commission n° 66 (2013-2014); Discussion les 22, 23, 24, 25 et 26 octobre 2013 et adoption le 26 octobre 2013 (TA n° 25, 2013-2014). Assemblée nationale: Projet de loi, modifié par le Sénat, n° 1499; Rapport de M. Daniel Goldberg et M^{me} Audrey Linkenheld, au nom de la commission des affaires économiques, n° 1670; Discussion les 14, 15 et 16 janvier 2014 et adoption le 16 janvier 2014 (TA n° 274). Sénat: Projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale, n° 294 (2013-2014); Rapport de MM. Claude Dilain et Claude Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, n° 307 (2013-2014); Avis de M. René Vandierendonck, au nom de la commission des lois, n° 301 (2013-2014); Texte de la commission n° 308 (2013-2014); Discussion les 29, 30 et 31 janvier 2014 et adoption le 31 janvier 2014 (TA n° 72, 2013-2014). Assemblée nationale: Projet de loi, modifié par le Sénat en deuxième lecture, n° 1756; Rapport de M. Daniel Goldberg et M^{me} Audrey Linkenheld, au nom de la commission mixte paritaire, n° 1787; Discussion et adoption le 19 février 2014 (TA n° 302). Sénat: Rapport de MM. Claude Dilain et Claude Bérit-Débat, au nom de la commission mixte paritaire, n° 355 (2013-2014); Texte de la commission n° 356 (2013-2014); Discussion et adoption le 20 février 2014 (TA n° 84, 2013-2014). - Conseil constitutionnel: Décision n° 2014-691 DC en date du 20 mars 2014, publiée au Journal officiel de ce jour.

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté.

Vu la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC en date du 20 mars 2014,

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

TITRE I^{er} FAVORISER L'ACCÈS DE TOUS À UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE

Chapitre I^{er} Améliorer les rapports entre propriétaires et locataires dans le parc privé

Article 1

I. - Le chapitre I^{er} du titre I^{er} 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 modifié:

1° Après le mot: «logement», la fin du troisième alinéa de l'article 1^{er} est ainsi rédigée: «pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal.»;

2° L'article 2 est ainsi rédigé:

«Art. 2. - Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

«Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

«Toutefois, ce titre ne s'applique pas:

«1° Aux logements-foyers, à

l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1;

«2° Aux logements meublés, régis par le titre I^{er} bis;

«3° Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1.»;

3° L'article 3 est ainsi rédigé:

«Art. 3. - Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

«Le contrat de location précise:

«1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire;

«2° Le nom ou la dénomination du locataire;

«3° La date de prise d'effet et la durée;

«4° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation;

«5° La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication;

«6° Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle;

«7° Le loyer de référence et le loyer de référence majoré, correspondant à la catégorie de logement et définis par le représentant de

D'INFORMATION

Dans la partie magazine
de ce numéro du Moniteur
Analyse page 10

l'Etat dans le département dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 17;

« 8° Le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail;

« 9° La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail;

« 10° Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

« Le renoncement, le cas échéant, au bénéfice de la garantie universelle des loyers, telle que prévue à l'article 24-2, doit être expressément mentionné dans le contrat de location. A défaut, le bailleur s'engage à déclarer le contrat de location auprès de l'agence mentionnée au II du même article 24-2.

« Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges est annexée au contrat de location. Cette notice d'information précise également les droits, obligations et effets, pour les parties au contrat de location, de la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers, telle que prévue au même article 24-2. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice.

« Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

« Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.

« Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme au présent article. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, 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.

« En cas d'absence dans le contrat de location d'une des informations relatives à la surface habitable, aux loyers de référence et au

dernier loyer acquitté par le précédent locataire, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail. A défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.»;

4° L'article 3-1 est ainsi rédigé:

« Art. 3-1. - Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de cette même demande, afin de déterminer, le cas échéant, la diminution de loyer à appliquer. La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail. Si la demande en diminution du loyer par le locataire intervient plus de six mois à compter de la prise d'effet du bail, la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de la demande.»;

5° L'article 3-2 est ainsi rédigé:

« Art. 3-2. - Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

« Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée

par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties.

« Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

« Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

« Le propriétaire ou son mandataire complète les états des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel. L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation qui en fait la demande, sans préjudice de la mise à disposition des factures.»;

6° Après l'article 3-2, il est inséré un article 3-3 ainsi rédigé:

« Art. 3-3. - Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend:

« 1° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation;

« 2° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique;

« 3° Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent 3°, notamment la liste des matériaux ou produits concernés;

« 4° Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent 4° ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour

l'accès au logement et un urbanisme rénové.

« Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

« Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

« Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.»;

7° L'article 4 est ainsi modifié:

a) Au i, après le mot: « amendes », sont insérés les mots: « ou des pénalités »;

b) Au i, le mot: « quarante » est remplacé par les mots: « vingt et un »;

c) Il est ajouté un t ainsi rédigé:

« t) Qui impose au locataire, en surplus du paiement du loyer pour occupation du logement, de souscrire un contrat pour la location d'équipements.»;

8° L'article 5 est ainsi rédigé:

« Art. 5. - I. - La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

« Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

« Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans

des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

«Les trois premiers alinéas du présent I ainsi que les montants des plafonds qui y sont définis sont reproduits, à peine de nullité, dans le contrat de bail lorsque celui-ci est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

«II. - Les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative communiquent à l'observatoire local des loyers compétent, tel que défini à l'article 16, des informations relatives au logement et au contrat de location. Cette communication s'effectue directement ou par l'intermédiaire d'un organisme tiers qui transmet ces informations à l'association mentionnée au cinquième alinéa du même article 16, selon une méthodologie validée par l'instance scientifique mentionnée audit article.

«La nature de ces informations et les conditions dans lesquelles elles sont transmises sont définies par décret.

«Toute personne intéressée peut communiquer à l'observatoire local des loyers les informations mentionnées au premier alinéa du présent II.

«En cas de manquement à l'obligation mentionnée au même premier alinéa d'une personne exerçant une activité mentionnée à 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, l'observatoire local des loyers saisit la commission de contrôle mentionnée à l'article 13-5 de la même loi.»

9° Au deuxième alinéa de l'article 6, les mots : «d'habitation» sont remplacés par les mots : «de résidence», le mot : «premier» est remplacé par le mot : «deuxième» et la référence : «au deuxième alinéa» est remplacée par les références : «aux 1° à 3°»;

10° L'article 7 est ainsi modifié :

a) Le a est complété par une phrase ainsi rédigée :
«Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application des articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire.»

b) Le d est complété par deux phrases ainsi rédigées :

«Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose

louée sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale de concertation. Lorsque les organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut demander à ce que les stipulations prévues par lesdits accords soient appliquées.»

c) Le e est ainsi rédigé :

«e) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris.»

d) Le g est ainsi rédigé :

«g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

«Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assu-

rance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent alinéa.

«A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

«Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

«Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

«Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

«Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.»

11° Après l'article 7, il est inséré un article 7-1 ainsi rédigé :

«Art. 7-1. - Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

«Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.»

12° Le premier alinéa de l'article 8 est complété par une phrase ainsi rédigée :

«Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.»

13° Après l'article 8, il est inséré un article 8-1 ainsi rédigé :

«Art. 8-1. - I. - La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur.

«II. - Lorsque la colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, elle constitue une division du logement tenue au respect des articles L. 111-6-1 et L. 111-6-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

«Chaque contrat de bail formalisant une colocation respecte le présent titre I^{er} ou, s'il concerne un logement loué meublé, le titre I^{er} bis de la présente loi.

«Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application des articles 17 ou 25-9. Les articles 17-1 et 17-2 sont applicables.

«Les normes de peuplement prises en application du 2° du I de l'article L. 831-3 du code de la sécurité sociale s'imposent aux logements loués en colocation.

«Un décret en Conseil d'Etat adapte aux logements loués en colocation les caractéristiques applicables aux conditions de décence.

«III. - Le contrat de bail d'une colocation respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

«IV. - Les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir dans le bail de la souscription par le bailleur d'une assurance pour compte récupérable auprès des colocataires dans les conditions prévues au g de l'article 7. Les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance pour compte récupérable dans les conditions fixées au même article.

«V. - Les charges locatives accessoires au loyer principal d'un contrat de bail d'une colocation sont récupérées par le bailleur au choix des parties comme prévu par ce contrat :

«1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

«2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité ►►

de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

VI. - La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution.

II. - La même loi est ainsi modifiée:

1° Le k de l'article 4 est ainsi modifié:

a) Après le mot: «lieux», sont insérés les mots: «de sortie»;

b) A la fin, la référence: «3» est remplacée par la référence: «3-2»;

2° Le 1° de l'article 43 est ainsi rédigé:

«1° Les 1° et 2° et le dernier alinéa de l'article 3-3 sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2015».

III. - Après l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux d'habitation, il est inséré un article 10-1 A ainsi rédigé:

«**Art. 10-1 A.** - Quiconque exécute ou fait exécuter les travaux mentionnés aux deux premiers alinéas de l'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ou au e de l'article 7 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 sans avoir fait la notification, prévue auxdits articles, ou sans respecter les conditions d'exécution figurant dans la notification ou encore malgré une décision d'interdiction ou d'interruption des travaux prononcée par le juge du tribunal d'instance, statuant par ordonnance de référé, encourt les sanctions prévues à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme.

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

«Les premier, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 480-1, les articles L. 480-2, L. 480-3, L. 480-7, L. 480-8 et L. 480-9 du code de l'urbanisme sont applicables aux infractions mentionnées au premier alinéa du présent article.»

IV. - Au premier alinéa de l'article 59 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, les mots: «sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 4500 euros» sont remplacés par les mots: «encourt les sanctions prévues à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme».

V. - Au premier alinéa du II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, la référence: «3-1» est remplacée par la référence: «3-3».

VI. - Au deuxième alinéa de l'article 1724 du code civil, le mot: «quarante» est remplacé par les mots: «vingt et un».

Article 2

Le Gouvernement remet au Parlement, dans les six mois suivant la promulgation de la présente loi, un rapport sur l'opportunité de réviser le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, notamment sur la possibilité d'une évolution de la définition du seuil minimal de surface habitable en deçà duquel un logement est considéré comme indécemment et d'une intégration de la performance énergétique parmi les caractéristiques du logement décent.

Article 3

I. - Le quatrième alinéa de l'article 2 de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation est ainsi modifié:

1° La première phrase est ainsi modifiée:

a) Au début, les mots: «L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire,» sont

remplacés par les mots: «Le propriétaire d'un logement»;

b) Sont ajoutés les mots: «et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 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»;

2° La seconde phrase est ainsi modifiée:

a) Au début, le mot: «Il» est remplacé par les mots: «L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire,»;

b) Sont ajoutés les mots: «et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement».

II. - Au second alinéa de l'article 3 de la même loi, les mots: «que l'assuré s'est conformé» sont remplacés par les mots: «qu'il est satisfait».

III. - Pour les logements occupés par un locataire au moment de l'entrée en vigueur de l'article 1^{er} de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation, l'obligation d'installation faite au propriétaire est satisfaite par la fourniture d'un détecteur à son locataire ou, s'il le souhaite, par le remboursement au locataire de l'achat du détecteur.

Article 4

La section 1 du chapitre II du titre VIII du livre III du code civil est ainsi modifiée:

1° L'article 1751 est ainsi modifié:

a) Après la première occurrence du mot: «époux», la fin du premier alinéa est ainsi rédigée: «, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.»;

b) Au dernier alinéa, les mots: «, le conjoint» sont remplacés par les mots: «ou d'un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité, le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité»;

2° Il est ajouté un article 1751-1 ainsi rédigé:

«**Art. 1751-1.** - En cas de dissolution du pacte civil de solidarité, l'un des partenaires peut saisir le

juge compétent en matière de bail aux fins de se voir attribuer le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation des deux partenaires, sous réserve des créances ou droits à indemnité au profit de l'autre partenaire. Le bailleur est appelé à l'instance. Le juge apprécie la demande en considération des intérêts sociaux et familiaux des parties.»

Article 5

I. - Le chapitre II du titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié:

1° A la première phrase du premier alinéa de l'article 11-1, le mot: «dix» est remplacé par le mot: «cinq»;

2° Après l'article 11-1, il est inséré un article 11-2 ainsi rédigé:

«**Art. 11-2.** - Lorsqu'un immeuble indivis ayant cinq locaux d'habitation ou plus est mis en copropriété, les baux en cours sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans de plus que leur durée contractuelle ou légale antérieure, dès lors que l'immeuble est situé dans une des zones mentionnées au I de l'article 17.»;

3° A l'article 12, la référence: «au deuxième alinéa du paragraphe I de» est remplacée par le mot: «à»;

4° Au troisième alinéa de l'article 14-1, les mots: «comme il est dit aux premier et deuxième alinéas de l'article 21 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution pour constater» sont remplacés par les mots: «, dans les conditions prévues aux articles L. 142-1 et L. 142-2 du code des procédures civiles d'exécution, à la constatation de»;

5° L'article 15 est ainsi modifié:

a) Le premier alinéa du I est ainsi modifié:

- A la seconde phrase, après la deuxième occurrence du mot: «reprise», sont insérés les mots: «ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise»;

- Sont ajoutées trois phrases ainsi rédigées:

«Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. En cas d'acquisition d'un bien occupé, tout congé pour vente n'est autorisé qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours et tout congé pour

reprise n'est autorisé qu'à compter du terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans.»

b) Après le premier alinéa du I, sont insérés sept alinéas ainsi rédigés :

« En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

« Toutefois, la possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail sont suspendues à compter :

a) De la réception de l'avis de tenue de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques, notifié par le représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues aux articles L. 1331-26 et L. 1331-27 du code de la santé publique;

b) De l'engagement par le maire de la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, relative aux bâtiments menaçant ruine.

« Cette suspension est levée à l'expiration d'un délai maximal de six mois à compter de la réception du courrier de l'autorité administrative compétente engageant l'une des procédures mentionnées aux a et b, faute de notification d'un des arrêtés prévus à leur issue ou de leur abandon.

« Lorsque l'autorité administrative compétente a notifié les arrêtés prévus respectivement aux articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou à l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, il est fait application des articles L. 521-1 et L. 521-2 du même code.

« Une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice.»

c) Le deuxième alinéa du même I est remplacé par neuf alinéas ainsi rédigés :

« Lorsqu'il émane du locataire,

le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

« Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

1° Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17;

2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi;

3° Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile;

4° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé;

5° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

« Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.»

d) Au septième alinéa du II, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « troisième »;

e) Le premier alinéa du III est ainsi modifié :

– les mots : « plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance » sont remplacés par les mots : « plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement »;

– [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014];

f) Au deuxième alinéa du même III, les mots : « soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance » sont remplacés par les mots : « soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa »;

g) [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014];

h) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :

« IV. – Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6000€ pour une personne physique et à 30000€ pour une personne morale.

« Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.»

II. – La loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est ainsi modifiée :

1° L'article 10 est ainsi modifié :

a) Le I est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« En cas d'absence d'acceptation par un des locataires ou occupants de bonne foi des offres de vente mentionnées aux premier et troisième alinéas, le bailleur communique sans délai au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'ensemble des locaux pour lesquels il n'y a pas eu acceptation de ces offres de vente. A défaut, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle.

« La commune dispose alors, pour assurer le maintien dans les lieux des locataires, d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour décider d'acquiescer le ou les logements au prix déclaré ou proposer de les acquiescer à un prix inférieur. A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. En cas d'acquisition, la commune règle le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquiescer le bien au prix demandé, la décision définitive de la juridiction ou la date de l'acte ou du jugement d'adjudication. En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai de six mois prévu au présent alinéa, le propriétaire reprend la libre disposition de son bien.»

b) Le III est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il ne s'applique ni aux ventes d'un ou de plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, ni, pour les logements faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du même code, aux ventes d'un ou de plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 du dit code ou à un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code.»

2° Au premier alinéa du A du I et au deuxième alinéa du II de l'article 10-1, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « cinq ».

Article 6

I. – Le chapitre III du titre 1^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

1° L'article 16 est ainsi rédigé :

« Art. 16. – Des observatoires locaux des loyers peuvent être créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat ou de l'Etat. Ces observatoires ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données.

« Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, à l'exception de ceux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion des logements sociaux, ainsi que de ceux appartenant aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Les observatoires locaux des loyers mentionnés au premier alinéa sont agréés par le ministre chargé du logement, dans des conditions fixées par décret, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement ou du conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement mentionnés à l'article L. 364-1 du même code et sous

condition du respect des prescriptions méthodologiques émises par une instance scientifique indépendante chargée de conseiller le ministre chargé du logement, dans des conditions définies par décret. L'agrément n'est accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants ainsi que la présence de personnalités qualifiées au sein de ces organes. L'Etat et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire sont représentés au sein des organes dirigeants des observatoires. Toutefois, peuvent être agréés, à titre transitoire et jusqu'au 31 décembre 2015, les observatoires locaux des loyers dont les statuts ne sont pas conformes aux dispositions du présent article. Les observatoires locaux des loyers sont intégrés dans le dispositif d'observation de l'habitat défini à l'article L. 302-1 dudit code.

« Les observatoires locaux des loyers peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public.

« Ils transmettent l'ensemble de leurs données à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du même code. Un décret fixe les conditions dans lesquelles ces données sont transmises et peuvent être communiquées à des tiers.

« L'organisme mentionné à l'article L. 223-1 du code de la sécurité sociale transmet à l'association nationale mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 366-1 du code de la construction et de l'habitation les données dont il dispose relatives aux loyers et aux caractéristiques des logements dont les occupants bénéficient de l'allocation mentionnée aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale, ainsi que le nom et l'adresse des propriétaires de ces logements. Un décret en Conseil d'Etat fixe la nature de ces données et leurs conditions de transmission et d'utilisation. »

2° L'article 17 est ainsi rédigé :

« Art. 17. - I. - Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre

élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, sont dotées d'un observatoire local des loyers prévu à l'article 16 de la présente loi. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones.

« Dans ces zones, le représentant de l'Etat dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique.

« Les catégories de logement et les secteurs géographiques sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers.

« Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logement et les secteurs géographiques.

« Chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré sont fixés respectivement par majoration et par minoration du loyer de référence [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014].

« Les compétences attribuées au représentant de l'Etat dans le département par le présent article sont exercées, dans la région d'Ile-de-France, par le représentant de l'Etat dans la région.

« Le loyer de référence majoré est égal [Rédaction conforme à l'article 1^{er} de la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014] à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence.

« Le loyer de référence minoré est égal [Rédaction conforme à l'article 1^{er} de la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014] au loyer de référence diminué de 30 %.

« II. - A. - Dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature dudit contrat.

« B. - Un complément de loyer [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la

décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014] peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014] par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Les modalités d'application du présent alinéa sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

« Le montant du complément de loyer [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014] et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.

« Lorsqu'un complément de loyer [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014] est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

« Un complément de loyer [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014] ne peut être appliqué à un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré.

« Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014] dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la présente loi.

« En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014] par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

« En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014], est celui fixé par le document de conciliation délivré par

la commission départementale de conciliation.

« En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014]. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation peut être soulevée d'office par le juge.

« Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

« III. - En dehors des territoires mentionnés au I, la fixation du loyer des logements mis en location est libre.

« IV. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. »

3° Après l'article 17, sont insérés des articles 17-1 et 17-2 ainsi rédigés :

« Art. 17-1. - I. - Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

« La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

« A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

« Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

« II. - Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer

consécutives à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer.

«**Art. 17-2. - I.** - Lors du renouvellement du contrat, et dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 17, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014] le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.

«Dans ces mêmes zones, lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation de loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré.

«Dans ces deux cas, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15. Le montant du loyer de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.

«Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer de référence minoré. Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer selon la procédure prévue au présent article.

«Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

«Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

«Lorsque le bailleur fait application du présent I, il ne peut

donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

«La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent I et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.

«En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20.

«A défaut d'accord constaté par la commission départementale de conciliation, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat. A défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

«Lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

«Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10% si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

«La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.

«**II.** - Dans les zones où ne s'applique pas l'arrêté mentionné au I de l'article 17, lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

«Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies aux cinquième et sixième alinéas du I du présent article.

«Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent II, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

«La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les

dispositions du présent II et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

«En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.

«A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

«La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

«Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10% si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

«La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.»

4° L'article 18 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- le début est ainsi rédigé : «Pour chacune des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, un décret... (le reste sans changement).» ;

- les mots : «peut fixer» sont remplacés par les mots : «fixe annuellement» et les mots : «définis au b de l'article 17» et : «définis au c du même article» sont supprimés ;

b) Au second alinéa, les mots : «précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an et» sont supprimés ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

«En cas de litige entre les par-

ties résultant de l'application de ce décret, la commission départementale de conciliation est compétente et sa saisine constitue un préalable obligatoire à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.» ;

5° L'article 19 est abrogé ;

6° L'article 20 est ainsi rédigé :

«**Art. 20.** - Il est créé, auprès du représentant de l'Etat dans chaque département, une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires, en nombre égal. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

«La compétence de la commission porte sur :

«1° Les litiges résultant de l'application des articles 17, 17-1, 17-2 et 18 de la présente loi et des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

«2° Les litiges relatifs aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6 de la présente loi ;

«3° Les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;

«4° Les litiges relatifs aux congés délivrés en application de l'article 15 ;

«5° Les difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la même loi et les difficultés résultant des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

«Pour le règlement des litiges mentionnés aux 1° à 4° du présent article, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement des difficultés mentionnées au 5°, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires.

«A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis comportant l'exposé du différend et la position des parties ainsi que, le cas échéant, celle de la commission. Cet avis peut être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties. En cas de conciliation, elle ►►

établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé.

«La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de saisine et de fonctionnement sont fixés par décret.»

7° L'article 20-1 est ainsi modifié:

a) A la première phrase du premier alinéa, le mot: «leur» est remplacé par le mot: «sa»;

b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé:

«L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, telle que prévue aux articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire.»

8° L'article 21 est ainsi modifié:

a) Le premier alinéa est ainsi modifié:

- à la première phrase, après le mot: «bailleur», sont insérés les mots: «ou son mandataire»;

- à la seconde phrase, les mots: «, le droit de bail» sont supprimés;

b) Après le premier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés:

«Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire.

«Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.»

9° L'article 22 est ainsi modifié:

a) Le troisième alinéa est ainsi modifié:

- les mots: «restitution des clés par le locataire» sont remplacés par les mots: «remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire»;

- est ajoutée une phrase ainsi rédigée:

«A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.»

b) Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés:

«Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

«Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20% du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.»

c) L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé:

«A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.»

10° Le premier alinéa de l'article 22-1 est ainsi modifié:

- après le mot: «demandé», sont insérés les mots: «, à peine de nullité»;

- après les mots: «souscrit une assurance», sont insérés les mots: «ou toute autre forme de garantie»;

- est ajoutée une phrase ainsi rédigée:

«Cette disposition ne s'applique pas au dépôt de garantie mentionné à l'article 22.»

11° L'article 22-2 est ainsi rédigé:

«Art. 22-2. - La liste des pièces justificatives pouvant être exigées du candidat à la location ou de sa caution par le bailleur, préalablement à l'établissement du contrat de location, est définie par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

«En préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut imposer la cosignature d'un ascendant ou d'un descendant du candidat à la location.

«Les manquements au présent article sont punis d'une amende administrative, prononcée par le représentant de l'Etat dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 3 000 € pour une personne physique

et à 15 000 € pour une personne morale.

«Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés.

«L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des faits.

«L'amende est prononcée après que l'intéressé a été informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé.»

12° L'article 23 est ainsi modifié:

a) A la première phrase du sixième alinéa, les mots: «au moins» sont supprimés;

b) La première phrase de l'avant-dernier alinéa est complétée par les mots: «et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs»;

c) A la seconde phrase du même alinéa, le mot: «un» est remplacé par le mot: «six» et, après les mots: «sont tenues», sont insérés les mots: «, dans des conditions normales»;

d) Avant le dernier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés:

«A compter du 1^{er} septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

«Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.»

13° L'article 24-1 est ainsi modifié:

a) Le premier alinéa est ainsi modifié:

- à la première phrase, les mots: «et agréée à cette fin» sont supprimés;

- est ajoutée une phrase ainsi rédigée:

«La collectivité territorialement compétente en matière d'habitat ainsi que les organismes payeurs des aides au logement territorialement compétents peuvent être destinataires du mandat à agir mentionné au présent alinéa.»

b) Au second alinéa, la référence: «au deuxième alinéa» est remplacée par les références: «aux 1^{er} à 3^{es}»;

14° L'article 25 est ainsi rédigé:

«Art. 25. - Les décrets pris en application des articles 7 et 18 abrogés et de l'article 29 modifié de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et

le développement de l'offre foncière restent en vigueur pour l'application de la présente loi jusqu'à l'intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi.»

II. - La même loi est ainsi modifiée:

1° A la fin de la dernière phrase du quatrième alinéa de l'article 10, la référence: «au c de l'article 17» est remplacée par la référence: «à l'article 17-2»;

2° A la fin du dernier alinéa de l'article 11, la référence: «au deuxième alinéa du d de l'article 17» est remplacée par la référence: «à l'article 17-1».

III. - Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié:

1° A la dernière phrase du huitième alinéa de l'article L. 351-3, la référence: «17» est remplacée par la référence: «17-1»;

2° A la première phrase du premier alinéa de l'article L. 353-9-2, la référence: «d de l'article 17» est remplacée par la référence: «I de l'article 17-1»;

3° L'article L. 411-5 est ainsi modifié:

a) L'avant-dernière phrase, la référence: «des dispositions du b de l'article 17» est remplacée par la référence: «de l'article 17»;

b) A la dernière phrase, les références: «des c et d de l'article 17» sont remplacées par les références: «du II de l'article 17-1 et de l'article 17-2»;

4° Au dernier alinéa de l'article L. 441-1, la référence: «17» est remplacée par la référence: «17-1»;

5° L'article L. 445-4 est ainsi modifié:

a) Au deuxième alinéa, la référence: «au d de l'article 17» est remplacée par la référence: «à l'article 17-1»;

b) La seconde phrase du quatrième alinéa, la référence: «du d de l'article 17» est remplacée par la référence: «de l'article 17-1».

IV. - Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié:

1° A la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 542-5, la référence: «17» est remplacée par la référence: «17-1»;

2° A la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 831-4, la référence: «17» est remplacée par la référence: «17-1».

V. - La loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière est ainsi modifiée:

1° A l'avant-dernier alinéa de l'article 25, la référence: «au b» est

remplacée par les références: «aux II ou III de l'article 17»;

2° A la seconde phrase du second alinéa de l'article 30, la référence: «d de l'article 17» est remplacée par la référence: «I de l'article 17-1».

VI. - Au premier alinéa de l'article L. 321-11-1 du code de la construction et de l'habitation, la référence: «au c de l'article 17» est remplacée par la référence: «à l'article 17-2».

Article 7

Le Gouvernement remet un rapport au Parlement sur la possibilité de sanctuariser les dépôts de garantie par la création d'un dispositif permettant que la garantie locative soit déposée sur un compte ouvert auprès d'une institution financière, au nom du locataire et déblocable d'un commun accord entre le locataire et le bailleur.

Article 8

Après le titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un titre I^{er} bis ainsi rédigé:

« TITRE I^{er} BIS « DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES DANS LES LOGEMENTS MEUBLÉS RÉSIDENCE PRINCIPALE

« Art. 25-3. - Les dispositions du présent titre sont d'ordre public et s'appliquent aux contrats de location de logements meublés tels que définis à l'article 25-4 dès lors qu'ils constituent la résidence principale du locataire au sens de l'article 2.

« Les articles 1^{er}, 3-2, 3-3, 4, à l'exception du 1, 5, 6, 7, 7-1, 8, 8-1, 18, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 24 et 24-1 sont applicables aux logements meublés.

« Le présent titre ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.

« Le présent titre ne s'applique ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, ni aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.

« Art. 25-4. - Un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

« La liste des éléments que doit

comporter ce mobilier est fixée par décret.

« Art. 25-5. - Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joints au contrat de location. Ces documents ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux.

« Art. 25-6. - Par dérogation à l'article 22, le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur est limité à deux mois de loyer en principal.

« Art. 25-7. - Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

« Il est conclu pour une durée d'au moins un an.

« Si les parties au contrat ne donnent pas congé dans les conditions prévues à l'article 25-8, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d'un an.

« Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la reconduction tacite prévue au troisième alinéa du présent article est inapplicable.

« Art. 25-8. - I. - Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à neuf mois.

« Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

« Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

« Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

« A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer

le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

« En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

« Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

« Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

« A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

« II. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. Le présent alinéa est applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne vivant habituellement dans le logement et remplissant lesdites conditions.

« Toutefois, les dispositions du

premier alinéa du présent II ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au même premier alinéa.

« L'âge du locataire ou de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

« III. - Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6000€ pour une personne physique et à 30000€ pour une personne morale.

« Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est redevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.

« Art. 25-9. - I. - Le représentant de l'Etat dans le département fixe chaque année, par arrêté, dans les zones mentionnées au I de l'article 17, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence définis au I de l'article 17 pour tenir compte du caractère meublé du logement. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.

« Les compétences attribuées au représentant de l'Etat dans le département par le présent article sont exercées, dans la région d'Ile-de-France, par le représentant de l'Etat dans la région.

« Le II de l'article 17 et l'article 17-2 de la présente loi sont applicables aux logements meublés, en tenant compte des loyers de référence définis au premier alinéa du présent I. Pour l'application de ces articles, le complément de loyer [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014] tient compte des équipements et services associés aux logements meublés. ►►

«II. - Le présent article n'est pas applicable aux logements meublés situés dans une résidence avec services gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique, définis au c de l'article 261 D du code général des impôts.

«III. - Pour la révision du loyer, le I de l'article 17-1 est applicable aux logements meublés.

«Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter ou d'acquisition d'équipements par le bailleur en sus de l'équipement initial, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer une majoration de loyer consécutive à ces opérations.

«Art. 25-10. - Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail:

«1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges;

«2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application du même article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

«Art. 25-11. - La commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 est compétente pour l'examen des litiges relatifs aux logements meublés et résultant de l'application des dispositions relatives aux loyers, aux congés, à l'état des lieux et du mobilier, au dépôt de garantie, aux charges locatives, aux réparations et aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6.»

Article 9

Le premier alinéa de l'article L. 442-8-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié:

1° Après la troisième phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée:

«Les locataires peuvent donner congé à tout moment, sous réserve d'un préavis d'un mois.»;

2° Au début de la dernière

phrase, le mot: «II» est remplacé par les mots: «Le contrat».

Article 10

L'article L. 324-1-1 du code du tourisme est complété par un alinéa ainsi rédigé:

«Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 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.»

Article 11

La section 1 du chapitre IV du titre II du livre III du même code est complétée par un article L. 324-2-1 ainsi rédigé:

«Art. L. 324-2-1. - Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article L. 324-1-1 du présent code et aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par ces articles et obtient de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations.»

Article 12

L'article 40 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié:

1° Le I est ainsi modifié:

a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé: «Les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l'article 3, l'article 3-1, le II de l'article 5, les articles 8, 8-1, 10 à 12, 15 à 18, le 1° de l'article 20, les cinq premiers alinéas de l'article 23 et les articles 25-3 à 25-11 ne... (le reste sans changement).»;

b) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée:

«Lorsque le bénéficiaire du transfert est un descendant remplissant les conditions de ressources mais pour lequel le logement est inadéquat à la taille du ménage, l'organisme bailleur peut proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel l'intéressé est prioritaire.»;

c) Le dernier alinéa est ainsi rédigé:

«Les neuvième à dix-neuvième alinéas du I de l'article 15 sont applicables lorsque le congé émane du locataire.»;

2° Au II, après la référence: «3», est insérée la référence: «3-1»;

3° Le III est ainsi modifié:

a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé: «Les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l'article 3, l'article 3-1, le II de l'article 5, les articles 8, 8-1, 10 à 12, 15 et 17, le II de l'article 17-1, les articles 17-2 et 18 et le premier... (le reste sans changement).»;

b) Au troisième alinéa, les mots: «deuxième et troisième» sont remplacés par les mots: «neuvième à dix-neuvième» et les mots: «lorsque le congé émane du locataire» sont supprimés;

c) Le début du dernier alinéa est ainsi rédigé: «L'article 16, le I de l'article 17-1, l'article 18, le 1° de l'article 20 et les cinq... (le reste sans changement).»;

4° Le début du V est ainsi rédigé:

«V. - Les articles 10, 15, à l'exception des neuvième à dix-neuvième alinéas du I, 17 et 17-2 ne sont pas... (le reste sans changement).»;

5° Au premier alinéa du VI, les mots: «en application de l'article 17» sont remplacés par les mots: «en application des articles 17, 17-1 et 17-2»;

6° Le VII est ainsi modifié:

a) Au premier alinéa, les mots: «A compter du 1^{er} janvier 1997.» sont supprimés;

b) Au second alinéa, les références: «des a, b, c et d de l'article 17, des articles 18 et 19 et du premier alinéa de l'article 20» sont remplacées par les références: «de l'article 17, du I de l'article 17-1, des articles 17-2 et 18 et du 1° de l'article 20» et, après la référence: «titre IV», est insérée la référence: «du livre IV».

Article 13

I. - Le chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par une section 4 ainsi rédigée:

«Section 4

«La résidence universitaire

«Art. L. 631-12. - La résidence universitaire est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective. Cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. A titre exceptionnel, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs.

«Ces résidences peuvent faire l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2. Les occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.

«Le contrat de location a une durée maximale d'un an. Il peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions précisées au présent article.

«Le résident ne peut ni céder le contrat de location ni sous-louer le logement.

«L'article L. 441-2 ne s'applique pas aux résidences universitaires.»

II. - L'article 40 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un VIII ainsi rédigé:

«VIII. - Les 4°, 7°, 8°, 9° et dernier alinéa de l'article 3, les articles 3-1, 8, 10 à 11-1, 15, 17, 17-2, 18, les sixième à dernier alinéas de l'article 23 et le II de l'article 17-1 ne sont pas applicables aux logements des résidences universitaires définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation et régies par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du même code. Toutefois, les neuvième à dix-neuvième alinéas du I de l'article 15 sont applicables lorsque le congé émane du locataire.

«Les articles 3-1, 8, 10 à 11-1 et les sixième à dernier alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements des résidences universitaires définies audit article L. 631-12.

«Les charges locatives accessoires au loyer principal des logements des résidences universitaires peuvent être récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis au contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23. Ce montant ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.»

Article 14

Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.

Toutefois, pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, dans sa rédaction antérieure à la présente loi :

1° Les articles 7, 17-1, 20-1, 21 et 23 de la même loi, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables ;

2° L'article 11-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans sa rédaction résultant de la présente loi, leur est applicable pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les articles 6, 7, 20-1 et 25-11 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables.

Article 15

Le premier alinéa de l'article L. 621-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Dans ces communes, les agents assermentés ayant pour fonction le contrôle de l'usage des locaux destinés à l'habitation bénéficient des prérogatives prévues aux articles L. 651-6 et L. 651-7. »

Article 16

La section 2 du chapitre I^{er} du titre III du livre VI du même code est ainsi modifiée :

1° L'article L. 631-7 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article. »

2° Après l'article L. 631-7, il est inséré un article L. 631-7-1 A ainsi rédigé :

« Art. L. 631-7-1 A. - Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

« La délibération fixe les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle détermine également les critères de

cette autorisation temporaire, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire.

« Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

« Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination, au sens du 2° du II de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

« Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 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, l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 du présent code ou celle prévue au présent article n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

3° Le premier alinéa de l'article L. 631-9 est ainsi rédigé :

« Dans les communes autres que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-7, les dispositions dudit article peuvent être rendues applicables par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définie à l'article 232 du code général des impôts, par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal. »

Article 17

L'article L. 631-10 du même code est abrogé.

Article 18

L'article L. 651-2 du même code est ainsi modifié :

1° Après la seconde occurrence du mot : « à », la fin du deuxième alinéa est ainsi rédigée : « la com-

mune dans laquelle est située l'immeuble. » ;

2° Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé l'immeuble. »

Article 19

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n°2014-691 DC du 20 mars 2014.]

Article 20

L'article L. 632-1 du même code est ainsi rédigé :

« Art. L. 632-1. - I. - Une location d'un logement meublé constituant la résidence principale du preneur est soumise au titre I^{er} bis 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.

« Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.

« Si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

« A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifiée, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement.

« II. - Lorsque la location d'un local meublé constituant la résidence principale du preneur est située dans un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, celle-ci est soumise au titre I^{er} bis de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Né sont pas applicables à cette location les articles 3-2, 3-3, 18, 24-1, 25-4 et 25-11 de la même loi.

« Le local loué mentionné au premier alinéa du I doit être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du

locataire ainsi qu'être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires.

« Un décret en Conseil d'Etat adapte les caractéristiques applicables aux conditions de décence aux locaux susceptibles d'être loués à usage de résidence principale dans les établissements recevant du public aux fins d'hébergement, dans le respect des textes pris en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique.

« Lorsqu'un locataire ou plusieurs locataires ont avec le même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 3 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Une de ces associations peut assister ou représenter un locataire, selon les modalités définies à l'article 828 du code de procédure civile, en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement. »

Article 21

Après le titre I^{er} du livre II du code des assurances, il est inséré un titre I^{er} bis ainsi rédigé :

« TITRE I^{ER} BIS « L'ASSURANCE HABITATION

« Art. L. 215-1. - Toute personne assujettie à l'obligation d'assurance énoncée au g de l'article 7 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 ou tout bailleur souscrivant une assurance habitation pour le compte d'un locataire dans les conditions définies au même g qui, ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance couvrant en France les risques dont elle doit répondre en sa qualité de locataire, se voit opposer un refus peut saisir le bureau central de tarification prévu à l'article L. 212-1.

« Le bureau central de tarification fixe le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé. Il peut, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, déterminer le montant ►►

d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.

«Toute entreprise d'assurance qui maintient son refus de garantir le risque dont la prime a été fixée par le bureau central de tarification est considérée comme ne fonctionnant plus conformément à la réglementation en vigueur. Elle encourt, selon le cas, soit le retrait des agréments prévus aux articles L. 321-1, L. 321-7, L. 321-8 ou L. 321-9, soit les sanctions prévues aux articles L. 351-7, L. 351-8 et L. 363-4.»

Article 22

Avant la fin de l'année 2014, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport évaluant le dispositif de défiscalisation prévu à l'article 199 sexvicies du code général des impôts, portant notamment sur le nombre de logements de chaque catégorie ayant bénéficié du dispositif.

Chapitre II

Mettre en place une garantie universelle des loyers

Article 23

I. - Après l'article 24-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, il est inséré un article 24-2 ainsi rédigé :

«**Art. 24-2. - I.** - Il est créé sous la dénomination de garantie universelle des loyers un dispositif ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion.

«Les impayés de loyer, au sens du présent article, s'entendent des loyers, des charges récupérables et de la contribution pour le partage des économies de charges prévue à l'article 23-1 demeurés impayés.

«Au sens du présent article, la conclusion d'un contrat de location s'entend de sa conclusion initiale, de son renouvellement dans des conditions différentes ou de la conclusion d'un avenant.

«**A.** - La garantie universelle des loyers s'applique aux contrats de location des catégories de logements suivantes :

«**1°** Logements constituant la résidence principale du preneur définis à l'article 2 ;

«**2°** Logements meublés constituant la résidence principale du preneur, tels que définis aux articles 25-3 et 25-4 ;

«**3°** Logements constituant la résidence principale de l'occupant qui sont loués ou gérés par

un organisme de maîtrise d'ouvrage d'insertion ou un organisme qui exerce les activités d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale mentionnés, respectivement, aux articles L. 365-2 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation.

«La garantie universelle des loyers s'applique également aux contrats de sous-location des logements mentionnés au 3° du présent A. Pour l'application du présent article à ces contrats, le contrat de sous-location s'entend du contrat de location, le bailleur s'entend du locataire, et le locataire s'entend du sous-locataire.

«En sont exclus les contrats de location ou de sous-location des logements relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du même code et appartenant ou étant gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à ce même article ou par les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 dudit code, ainsi que les contrats de location portant sur les logements appartenant ou étant gérés par ces mêmes organismes et sociétés, situés dans les départements et régions d'outre-mer et à Mayotte, et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

«**B.** - Les aides versées au titre de la garantie ne peuvent être accordées que lorsque les conditions suivantes sont satisfaites par le bailleur :

«**1°** Le bailleur n'a pas demandé le cautionnement mentionné à l'article 22-1 de la présente loi ;

«**2°** Le bailleur n'a pas souscrit d'assurance pour les risques couverts par la garantie universelle des loyers ;

«**3°** Le logement satisfait aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 ;

«**4°** Le bailleur ne loue pas le logement à l'un de ses ascendants ou descendants, ou à ceux de leur conjoint ou concubin ou de toute personne liée à eux par un pacte civil de solidarité ;

«**5°** Le bailleur a déclaré son contrat de location auprès de l'agence mentionnée au II du présent article dans les conditions prévues au même II ;

«**6°** Le contrat de location est établi par écrit, respecte le contrat type prévu à l'article 3 et ne mentionne pas le renoncement au bénéfice de la garantie universelle des loyers ;

«**7°** Lorsque le locataire bénéficie de l'aide personnelle au logement, le bailleur demande son ver-

sement entre ses mains dans des conditions fixées par décret.

«Toutefois, le 1° du présent B ne s'applique pas lorsque le locataire est étudiant ou apprenti.

«Le bénéfice de la garantie est refusé lorsque le bailleur a fait l'objet d'une interdiction de bénéficier de la garantie en application du E du II ou lorsque, depuis moins de dix ans, il a été mis en demeure de faire cesser la mise à disposition aux fins d'habitation de locaux impropres à l'habitation en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou a proposé à la location un logement ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 ou L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation ou d'un arrêté d'insalubrité mentionné aux articles L. 1331-26-1 ou L. 1331-28 du code de la santé publique, sauf lorsque l'autorité responsable a prononcé la mainlevée de l'arrêté.

«**C.** - Le bénéfice de la garantie est subordonné au contrôle, par le bailleur, du respect des conditions suivantes par le locataire à la date de la conclusion du contrat de location :

«**1°** Le locataire n'est pas redevable d'une dette créée ou augmentée depuis moins de deux ans vis-à-vis de l'agence mentionnée au II du présent article et supérieure à un seuil défini par décret, sauf si l'une des conditions suivantes est remplie :

«**a)** Le locataire a signé un plan d'apurement de cette dette ;

«**b)** Sa demande formée en application du premier alinéa du I de l'article L. 331-3 du code de la consommation a été déclarée recevable ;

«**c)** Le locataire loue un logement loué ou géré par un organisme mentionné au IV du présent article ;

«**2°** Le locataire ne fait pas l'objet d'une interdiction de bénéficier de la garantie en application du E du II.

«Pour la mise en œuvre du présent C, un justificatif du respect de ces conditions est délivré au candidat locataire, à sa demande.

«**D.** - Le montant de l'aide versée au titre de la garantie est ainsi calculé :

«**1°** Le montant est déterminé par référence au montant des impayés de loyer ;

«**2°** L'aide est versée dans la limite d'un plafond modulé en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface.

«Dans les zones mentionnées au I de l'article 17, ce plafond est égal au loyer de référence men-

tionné au même article ou, lorsque le logement est loué meublé, au loyer de référence mentionné à l'article 25-9.

«Le plafond est majoré lorsque le locataire est, à la date de conclusion du contrat de location, étudiant, apprenti, salarié titulaire d'un contrat autre qu'un contrat à durée indéterminée ou demandeur d'emploi. Dans les zones mentionnées au quatrième alinéa du présent D, ce plafond majoré ne peut être supérieur au loyer de référence majoré mentionné au même article 17 ou, lorsque le logement est loué meublé, au loyer de référence majoré mentionné au même article 25-9.

«En outre, ce plafond est complété :

«**a)** D'un montant représentatif des charges récupérables déterminé en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface ;

«**b)** De la contribution pour le partage des économies de charges, si elle s'applique au contrat de location ;

«**3°** L'aide est versée sous réserve d'un montant minimal d'impayés de loyers ouvrant droit à la garantie et n'est accordée qu'à l'issue d'un délai de carence après la conclusion du contrat de location et pour une durée maximale fixée par voie réglementaire ;

«**4°** Le montant de l'aide est réduit ou l'aide est supprimée dans les cas suivants :

«**a)** Le bailleur déclare tardivement les impayés de loyer ;

«**b)** Le bailleur fait preuve de négligence dans l'exercice de ses droits ;

«**c)** Le loyer représente plus de la moitié des ressources du locataire à la date de conclusion du contrat de location.

«Toutefois, dans le cas prévu au c, la réduction ou la suppression de l'aide ne s'applique pas dans les cas suivants :

«- le locataire est étudiant ou apprenti, à la date de conclusion du contrat de location, et dispose du cautionnement mentionné à l'article 22-1 ;

«- le logement est loué ou géré par un organisme mentionné au IV du présent article ;

«**5°** Une franchise est appliquée.

«Cette franchise ne peut pas être appliquée lorsque le logement est loué ou géré par un organisme mentionné au même IV ou lorsque, à la date de conclusion du contrat de location, le locataire est étudiant, apprenti ou salarié titulaire d'un contrat autre qu'un

contrat à durée indéterminée ou demandeur d'emploi;

«**6**» Lorsque le logement est à usage mixte professionnel et d'habitation, l'aide peut être réduite.

«**E**. - Les aides versées au titre de la garantie ouvrent droit à un recours subrogatoire contre le locataire et, le cas échéant, contre la personne qui s'est portée caution.

«Toutefois, l'agence mentionnée au II peut exercer ses droits à l'encontre du locataire par préférence aux droits du bailleur existant au jour de l'octroi de l'aide. Dans tous les cas, l'agence dispose de la faculté de ne pas exercer une partie ou la totalité de ses droits si elle juge que la situation d'impayés est principalement due aux graves difficultés économiques et sociales du locataire.

«Le recouvrement des créances au profit de l'agence est effectué par l'Etat, comme en matière de créances étrangères à l'impôt. L'Etat est subrogé dans les droits de l'agence pour le recouvrement des créances à l'encontre du locataire mentionné au premier alinéa.

«Les sommes recouvrées par l'Etat pour le compte de l'agence lui sont reversées.

«**F**. - Les actions contentieuses introduites par le bailleur en raison du non-paiement du loyer, des charges récupérables ou de la contribution pour le partage des économies de charges ne peuvent être rejetées du seul fait que le bailleur a perçu une aide en application du présent article.

«**G**. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent I, sauf le montant minimal d'impayés ouvrant droit à la garantie, le plafond pris en compte pour le calcul de l'aide, le montant représentatif des charges récupérables, les modalités d'application de la franchise, la durée maximale d'octroi de l'aide et le délai de carence mentionnés au D, qui sont fixés par décret. Le décret en Conseil d'Etat définit, notamment, les conditions et délais de déclaration à respecter pour le bénéfice de la garantie, ainsi que les conditions de versement de l'aide.

«**II**. - Il est créé, sous la forme d'un établissement public administratif de l'Etat, une Agence de la garantie universelle des loyers.

«**A**. - L'Agence de la garantie universelle des loyers est chargée de mettre en place et d'administrer la garantie prévue au I, directement ou par l'intermédiaire des organismes mentionnés au III, et de contrôler sa mise en œuvre ainsi que l'activité desdits organismes. A ce titre, elle peut finan-

cer des actions d'accompagnement social des locataires en situation d'impayés de loyer.

«L'agence peut également, à titre complémentaire, mettre en place un dispositif d'aide au profit des bailleurs pour les frais contentieux et pour les dégradations locatives des logements loués ou gérés par les organismes mentionnés au IV.

«L'agence agréée les organismes mentionnés aux III et IV pour l'application de la garantie universelle des loyers.

«L'agence peut gérer, directement ou par l'intermédiaire des organismes mentionnés au III, au nom et pour le compte des personnes concernées, les aides aux bailleurs que des personnes publiques ou morales de droit privé apportent sur leur budget propre.

«Pour l'exercice des attributions mentionnées aux troisième et quatrième alinéas du présent A, l'agence conclut des conventions avec les organismes et personnes en cause.

«L'agence peut également mener toute étude ou action ayant pour objet de sécuriser les relations entre bailleurs et locataires ou d'améliorer la gestion et le traitement des impayés de loyer et l'accompagnement des locataires en situation d'impayés.

«**B**. - L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de quatre collèges:

«**1**° Un collège de représentants de l'Etat;

«**2**° Un collège de représentants d'organisations syndicales et patronales membres de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation;

«**3**° Un collège de parlementaires comprenant autant de sénateurs que de députés;

«**4**° Un collège de personnalités qualifiées.

«Le nombre de voix attribuées à chacun des membres du conseil d'administration est précisé par décret. Le premier collège détient la moitié des voix délibératives au sein du conseil d'administration.

«Le président du conseil d'administration est nommé par décret, pris sur le rapport du ministre chargé du logement, parmi les membres du quatrième collège.

«Le vice-président est désigné par le deuxième collège en son sein.

«L'agence est dirigée par un directeur général.

«Un comité d'orientation est chargé de faire toute proposition

utile afin d'améliorer la gestion de la garantie universelle des loyers.

«**C**. - Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence de la garantie universelle des loyers peut disposer des ressources suivantes:

«**1**° Les contributions et subventions de l'Etat et de ses établissements publics, de l'Union européenne, ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée;

«**2**° Les recettes fiscales affectées par la loi;

«**3**° Les contributions de la participation des employeurs à l'effort de construction;

«**4**° Le produit issu du remboursement des aides versées au titre de la garantie;

«**5**° Les sommes correspondant aux aides accordées par d'autres personnes morales qui lui sont versées en application des conventions mentionnées au A;

«**6**° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire;

«**7**° Le produit des dons et legs;

«**8**° Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration;

«**9**° Toutes les ressources dont elle peut disposer en vertu des lois et règlements.

«**D**. - Pour bénéficier des aides mentionnées au I, les bailleurs déclarent auprès de l'Agence de la garantie universelle des loyers la conclusion des contrats de location entrant dans le champ d'application du A du I, dans un délai fixé par décret. Cette déclaration peut s'effectuer de façon dématérialisée. Les locataires sont informés de cette déclaration, selon des modalités fixées par décret.

«**E**. - L'agence peut prononcer des sanctions à l'encontre des bailleurs ayant sollicité ou obtenu un versement par fraude d'aides au titre de la garantie et à l'encontre des locataires en cas de fausse déclaration.

«L'agence peut prononcer les sanctions suivantes, après avoir mis en œuvre la procédure prévue à l'article 24 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations:

«**1**° Une sanction pécuniaire, qui ne peut excéder, pour les bailleurs, un montant équivalent à deux ans de loyer et, pour les locataires, deux fois le plafond mensuel de la sécurité sociale. Ces sanctions sont recouvrées par l'Etat au profit de l'agence comme en matière de créances étrangères à l'impôt;

«**2**° L'interdiction de bénéficier de la garantie universelle des loyers pendant une durée maximale de dix ans pour les bailleurs, de deux ans pour les locataires.

«Un comité des sanctions prononce les sanctions mentionnées aux 1° et 2°. Ce comité est composé:

«**a**) D'un magistrat de l'ordre administratif, désigné par le vice-président du Conseil d'Etat, président du comité;

«**b**) D'un magistrat de l'ordre judiciaire, désigné par le premier président de la Cour de cassation;

«**c**) De trois membres désignés en raison de leur compétence en matière de logement par le ministre chargé du logement;

«**d**) D'un représentant des associations de défense des consommateurs représentatives au niveau national œuvrant dans le domaine du logement, désigné par le ministre chargé du logement;

«**e**) D'un représentant des organisations représentatives au plan national des bailleurs ou des gestionnaires, désigné par le ministre chargé du logement.

«Les membres du comité sont désignés pour un mandat de cinq ans, non renouvelable. Ils peuvent se faire suppléer par un membre relevant de la même catégorie et nommé dans les mêmes conditions.

«Le directeur général de l'agence est chargé de l'instruction. Il procède, à cet effet, aux investigations nécessaires. Il notifie les griefs au comité. Il peut présenter des observations devant le comité. Il n'assiste pas au délibéré.

«**F**. - L'agence peut communiquer aux organismes payeurs de prestations familiales, aux départements et à la commission mentionnée à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement les données relatives aux impayés de loyer et aux locataires en situation d'impayés, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. Elle peut également communiquer aux observatoires locaux des loyers mentionnés à l'article 16 de la présente loi les données utiles pour l'exercice de leur mission, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

«Les organismes chargés du paiement de l'allocation de logement communiquent à l'agence, à sa demande, l'information selon laquelle un locataire est bénéficiaire de l'aide personnelle au logement et un récapitulatif des versements des aides personnelles au ►►

logement entre les mains des locataires et des bailleurs.

«**G.** - Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'organisation, de gestion et de fonctionnement de l'agence.

«**III.** - Des organismes, dénommés "centres de gestion agréés", sont agréés par l'Agence de la garantie universelle des loyers pour la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers. A ce titre, ils ont pour missions :

«**1°** D'assister les bailleurs dans la déclaration mentionnée au D du II, pour la vérification du respect des conditions exigées pour bénéficiaire de la garantie universelle des loyers et dans toutes démarches pour le bénéfice de la garantie;

«**2°** D'instruire les dossiers d'impayés de loyer et les demandes d'aides;

«**3°** De délivrer aux candidats locataires qui en font la demande le justificatif mentionné au C du I;

«**4°** D'informer les locataires des déclarations d'impayés de loyer ainsi que des conséquences de cette déclaration, et notamment des voies de recours dont les locataires disposent dans ce cadre;

«**5°** De proposer un plan d'apurement au locataire;

«**6°** D'identifier et orienter les locataires en situation d'impayés de loyer nécessitant un accompagnement social, et d'accompagner, s'il y a lieu, les locataires dans la recherche d'un autre logement.

« Ces organismes peuvent également procéder au versement des aides aux bailleurs et proposer des prestations complémentaires, dont la liste est fixée par décret, dans le cadre de la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers.

« Toutefois, l'instruction des demandes d'aide d'un propriétaire doit être autonome de la sélection des locataires et de l'encaissement des loyers à l'échéance éventuellement effectués pour le compte de ce propriétaire.

« Ces organismes sont soumis au respect d'un cahier des charges fixé par décret.

« Pour le financement de leurs missions, ces organismes perçoivent un financement de l'agence mentionnée au II. Ils peuvent également percevoir des sommes acquittées par les bailleurs, dans des conditions fixées par décret.

«**IV.** - Pour pouvoir bénéficier des conditions spécifiques d'application de la garantie universelle des loyers prévues aux c du 1° du C du I et au septième alinéa du 4° et au second alinéa du 5° du D de ce même I, ainsi que de l'aide complémentaire prévue au deu-

xième alinéa du A du II pour les logements qu'ils louent ou gèrent, les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, ainsi que les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage d'insertion agréés dans les conditions prévues, respectivement, aux articles L. 365-2 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, doivent obtenir un agrément de l'agence mentionnée au II du présent article dans des conditions définies par décret.

«**V.** - Le présent article s'applique aux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2016.

« A compter de cette même date, les parties peuvent rendre applicable le présent article, par voie d'avenant, aux contrats de location en cours, sous réserve que le bailleur et le locataire remplissent les conditions qu'il fixe.

« Le bénéfice de la garantie pour les logements déjà occupés par le locataire est soumis à un délai de carence qui ne peut être inférieur à six mois, sauf dans le cas d'un renouvellement d'un contrat de location qui a été déclaré dans les conditions mentionnées au D du II du présent article ou d'un avenant à un tel contrat. Ce délai de carence ne s'applique pas dans le cas d'un renouvellement d'un contrat de location qui a fait l'objet d'un contrat d'assurance contre les impayés de loyer respectant le cahier des charges prévu au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation ou d'un avenant à un tel contrat.

« L'agence mentionnée au II est créée à une date fixée par décret, et au plus tard le 1^{er} janvier 2015. »

II. - Le début du g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

«**g)** Au financement du dispositif prévu à l'article 24-2 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 et au versement de compensations... (le reste sans changement). »

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

« Le cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur s'étend également aux sommes correspondant aux aides versées au bailleur en application de l'article 24-2. »

IV. - Dans un délai de trois ans à compter de la date mentionnée

au premier alinéa du V de l'article 24-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précitée, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de la garantie universelle des loyers.

Chapitre III **Renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professions de l'immobilier**

Article 24

I. - Le titre I^{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 ainsi modifié :

1° L'article 1^{er} est ainsi modifié :
a) Au 1^{er}, après le mot : « vente », sont insérés les mots : « la recherche »;

b) Au 4^o, après le mot : « immobilières », sont insérés les mots : « ou de sociétés d'habitat participatif »;

c) Le 7^o est complété par les mots : «, ou à la vente de fonds de commerce »;

d) Il est ajouté un 9^o ainsi rédigé :

« 9^o L'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. »;

2° L'article 1^{er}-1 est ainsi modifié :
a) Au début, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour l'application de la présente loi :

« 1^o Est considérée comme relevant de l'activité de gestion immobilière la location ou la sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis lorsqu'elle constitue l'accessoire d'un mandat de gestion. »

b) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « 2^o »;

3° L'article 3 est ainsi modifié :
a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

« les mots : « par le préfet » sont remplacés par les mots : «, pour une durée et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat, par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou par le président de la chambre de commerce et d'industrie départementale d'Ile-de-France »;

« est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« Lorsque le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Ile-de-France

exerce une activité mentionnée à l'article 1^{er}, la carte est délivrée par le vice-président, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »;

b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'assemblée des chambres françaises de commerce et d'industrie établit et tient à jour un fichier des personnes titulaires de la carte professionnelle, selon des modalités définies par décret. »;

c) Le 2^o est ainsi modifié :

« après le mot : « dernier », sont insérés les mots : «, y compris les sommes versées au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis »;

« après le mot : « valeur », sont insérés les mots : « pour les activités mentionnées à l'article 1^{er}, à l'exception de celles mentionnées aux 6^o et 9^o du même article »;

« sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées :

« Seuls les garants financiers ayant mis en place des procédures de contrôle internes, au moyen d'un référentiel et de modèles de suivi des risques, sont habilités à délivrer la garantie financière. Un décret en Conseil d'Etat définit les procédures et les conditions dans lesquelles les garants exercent leurs missions de contrôle sur les fonds qu'ils garantissent en application du présent article. »

4° Après l'article 3, il est inséré un article 3-1 ainsi rédigé :

«**Art. 3-1.** - Les personnes mentionnées à l'article 1^{er}, au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4 sont, à l'exception de celles mentionnées à l'article 8-1, soumises à une obligation de formation continue. Leur carte professionnelle ne peut être renouvelée si elles ne justifient pas avoir rempli cette obligation.

« Un décret détermine la nature et la durée des activités susceptibles d'être validées au titre de l'obligation de formation continue, les modalités selon lesquelles elle s'accomplit, celles de son contrôle et celles de sa justification en cas de renouvellement de la carte professionnelle. »;

5° L'article 4 est ainsi modifié :

a) A la première phrase du premier alinéa, après le mot : « justifie », sont insérés les mots : « d'une compétence professionnelle »;

b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

« après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Ces personnes doivent contracter une assurance contre

les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.»;

– les deux dernières phrases sont supprimées;

c) Le dernier alinéa est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés:

« Ces personnes ne peuvent pas:

1° Recevoir ou détenir, directement ou indirectement, des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi;

2° Donner des consultations juridiques ni rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle mentionnée à l'article 3;

3° Assurer la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau.

« Les personnes qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, disposent de l'habilitation mentionnée au premier alinéa sont réputées justifier de la compétence professionnelle mentionnée au présent article.»;

6° L'article 4-1 est ainsi rédigé:

« Art. 4-1. - Lorsque les personnes mentionnées à l'article 1^{er} proposent à leurs clients les services d'une entreprise, elles sont tenues de les informer, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat et avant la conclusion de tout contrat avec ladite entreprise, des éventuels liens directs de nature capitalistique ou des liens de nature juridique qu'elles ont ou que les personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4, intervenant pour ces clients, ont avec cette entreprise.

« Cette obligation s'applique également lorsque les personnes mentionnées au même article 1^{er} proposent à leurs clients les services d'un établissement bancaire ou d'une société financière.

« Les personnes mentionnées au dernier alinéa du même article 3 et les personnes habilitées par un titulaire de la carte professionnelle conformément au même article 4 sont tenues de l'informer des liens mentionnés aux premier et deuxième alinéas du présent article qu'elles ont avec une entreprise, un établissement bancaire ou une société financière dont le titulaire de la carte professionnelle propose les services à ses clients.»;

7° A l'article 5, après les mots: « d'argent », sont insérés les mots: « ne constituant ni une rémunération, ni des honoraires »;

8° Le I de l'article 6 est ainsi modifié:

a) Après le quatrième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés:

« Les moyens employés par ces personnes et, le cas échéant, par le réseau auquel elles appartiennent pour diffuser auprès du public les annonces commerciales afférentes aux opérations mentionnées au 1° du même article 1^{er}.

« En outre, lorsqu'une convention comporte une clause d'exclusivité, elle précise les actions que le mandataire s'engage à réaliser pour exécuter la prestation qui lui a été confiée ainsi que les modalités selon lesquelles il rend compte au mandant des actions effectuées pour son compte, selon une périodicité déterminée par les parties.»;

b) Au sixième alinéa, les mots: « de commissions » sont remplacés par les mots: « d'honoraires »;

c) L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié:

– les mots: « une commission sera due » sont remplacés par les mots: « des honoraires sont dus »;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée:

« La somme versée par le mandant en application de cette clause ne peut excéder un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.»;

d) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé:

« La convention conclue entre la personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1^{er} et le propriétaire du bien inscrit sur la liste ou le fichier, ou le titulaire de droits sur ce bien, comporte une clause d'exclusivité d'une durée limitée aux termes de laquelle ce dernier s'engage, d'une part, à ne pas confier la location ou la vente de son bien à une autre personne exerçant une activité mentionnée à l'article 1^{er} et, d'autre part, à ne pas publier d'annonce par voie de presse.»;

9° Le II du même article 6 est ainsi modifié:

a) Le premier alinéa est ainsi modifié:

– à la seconde phrase, après le mot: « recherché », sont insérés les mots: « l'ensemble des obligations professionnelles qui incombent au professionnel mentionné au présent alinéa »;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée:

« Elle précise également les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémuné-

ration lorsque la prestation fournie au client n'est pas conforme à la nature promise dans ladite convention.»;

b) Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé:

« Les conditions et les modalités d'application de la mesure de remboursement partiel ou total prévue au premier alinéa du présent II sont définies par décret.»;

10° Après l'article 6, sont insérés des articles 6-1 et 6-2 ainsi rédigés:

« Art. 6-1. - Toute publicité effectuée par une personne mentionnée à l'article 1^{er} et relative aux opérations prévues au 1° de ce même article mentionne, quel que soit le support utilisé, le montant toutes taxes comprises de ses honoraires exprimé, pour ce qui concerne les opérations de vente, en pourcentage du prix, lorsqu'ils sont à la charge du locataire ou de l'acquéreur.

« Art. 6-2. - Toute publicité relative à des opérations mentionnées au 1° de l'article 1^{er} et proposées par une personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier, et non salariée, mentionne que cette personne exerce sous le statut d'agent commercial.

« Cette obligation de mentionner le statut d'agent commercial est étendue au mandat de vente ou de recherche et à tous les documents d'une transaction immobilière à laquelle la personne habilitée mentionnée au premier alinéa participe.»;

11° L'article 7 est complété par trois alinéas ainsi rédigés:

« Lorsque le mandant n'agit pas dans le cadre de ses activités professionnelles:

1° Les modalités de non-reconduction des contrats définies aux deux premiers alinéas de l'article L. 136-1 du code de la consommation sont mentionnées de manière lisible et visible dans les conventions prévues au premier alinéa du I de l'article 6 de la présente loi;

2° Lorsque ces conventions portent sur des opérations mentionnées aux 1° et 4° de l'article 1^{er} et qu'elles comportent une clause d'exclusivité, elles mentionnent en caractères très apparents les dispositions du deuxième alinéa de l'article 78 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application 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 fonds

de commerce, exception faite des mandats portant sur les opérations exclues par les troisième à sixième alinéas de ce même article.»;

12° A la première phrase de l'article 8-1, le mot: « préfet » est remplacé par les mots: « président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Ile-de-France »;

13° Il est ajouté un article 8-3 ainsi rédigé:

« Art. 8-3. - I. - La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières mentionnée à l'article 13-5 de la présente loi transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation toute information relative à des infractions ou manquements mentionnés à l'article L. 141-1 du code de la consommation susceptibles d'être imputables à des personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi.

II. - Les personnes mentionnées au même article 1^{er} sont soumises à des contrôles menés par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, conformément à l'article L. 141-1 du code de la consommation.»

II. - Après le titre II de la même loi, il est inséré un titre II bis ainsi rédigé:

« TITRE II BIS « DE L'ENCADREMENT ET DU CONTRÔLE DES ACTIVITÉS DE TRANSACTION ET DE GESTION IMMOBILIÈRES

« Chapitre I^{er} « Du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières

« Art. 13-1. - Il est créé un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières dont la mission est de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités mentionnées à l'article 1^{er} par les personnes mentionnées au même article 1^{er}.

« Le conseil propose au garde des sceaux, ministre de la justice, et aux ministres chargés de la consommation et du logement:

1° Les règles constituant le code de déontologie applicable aux personnes mentionnées à l'article 1^{er}, dont le contenu est fixé par décret;

2° La nature de l'obligation ►►

d'aptitude professionnelle définie au 1^{er} de l'article 3;

«3^o La nature de l'obligation de compétence professionnelle définie à l'article 4;

«4^o La nature et les modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue mentionnée à l'article 3-1;

«5^o Parmi les personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1^{er}, les représentants des personnes mentionnées au même article 1^{er} qui siègent dans la commission de contrôle mentionnée à l'article 13-5.

«Le conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs à l'exercice des activités mentionnées audit article 1^{er}.

«Le conseil établit chaque année un rapport d'activité.

«Art. 13-2. - Le conseil est composé majoritairement de représentants des personnes mentionnées à l'article 1^{er}. Ceux-ci sont choisis, en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels, au sens des articles L. 2133-1 et L. 2133-2 du code du travail, représentatifs des personnes mentionnées à l'article 1^{er}.

«Le conseil comprend également des représentants des consommateurs choisis parmi les associations de défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 411-1 du code de la consommation.

«Assistent de droit aux réunions du conseil les représentants du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.

«La composition et les modalités de constitution et de fonctionnement du conseil sont fixées par décret.

«Chapitre II

«Du contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières

«Art. 13-3. - Sous réserve des dispositions leur imposant la divulgation de certaines informations, les personnes mentionnées à l'article 1^{er} respectent la confidentialité des données dont elles ont connaissance dans l'exercice de leurs activités. Ce principe ne fait pas obstacle à la communication aux copropriétaires de tout élément nécessaire au bon fonctionnement du syndicat. Il ne fait également pas obstacle au signalement d'un habitat manifestement

indigne au sens de l'article 1^{er}-1 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement au maire de la commune concernée.

«Chapitre III

«De la discipline des personnes exerçant de manière habituelle des activités de transaction et de gestion immobilières

«Art. 13-4. - Tout manquement aux lois, aux règlements et aux obligations fixées par le code de déontologie mentionné à l'article 13-1 ou toute négligence grave, commis par une personne mentionnée à l'article 1^{er} dans l'exercice de ses activités, l'expose à des poursuites disciplinaires.

«La cessation des activités des personnes mentionnées au premier alinéa ne fait pas obstacle aux poursuites disciplinaires pour des faits commis pendant l'exercice de leurs fonctions.

«L'action disciplinaire se prescrit par cinq ans à compter de la commission des faits.

«Art. 13-5. - Il est créé une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, qui connaît de l'action disciplinaire exercée à raison de faits commis dans son ressort par les personnes mentionnées à l'article 1^{er}.

«Art. 13-6. - La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières comprend :

«1^o Des représentants de l'Etat, désignés conjointement par le garde des sceaux, ministre de la justice, et par le ministre chargé du logement;

«2^o Un magistrat de l'ordre judiciaire;

«3^o Des membres d'une profession juridique ou judiciaire qualifiés dans le domaine de l'immobilier;

«4^o Des personnes ayant cessé d'exercer les activités mentionnées à l'article 1^{er};

«5^o Des personnes représentant les cocontractants des personnes mentionnées à l'article 1^{er} dans l'exercice des opérations citées au même article.

«Le président de la commission de contrôle est désigné conjointement par le garde des sceaux, ministre de la justice, et par le ministre chargé du logement, parmi les représentants de l'Etat mentionnés au 1^o.

«La commission comporte des sections spécialisées dédiées à une ou plusieurs activités mentionnées

à l'article 1^{er}. Ces sections spécialisées instruisent les dossiers et forment des avis.

«Les modalités de fonctionnement, de désignation des membres, de saisine et d'organisation de la commission et des sections spécialisées ainsi que la composition de ces dernières sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

«Art. 13-7. - La commission statue par décision motivée, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Avant toute décision, la commission informe la personne mise en cause de la sanction envisagée à son encontre, en lui indiquant qu'elle peut prendre connaissance des pièces du dossier et se faire assister par le conseil de son choix et en l'invitant à présenter, dans le délai de soixante jours, ses observations écrites ou orales.

«Art. 13-8. - Les sanctions disciplinaires sont, compte tenu de la gravité des faits reprochés :

«1^o L'avertissement;

«2^o Le blâme;

«3^o L'interdiction temporaire d'exercer tout ou partie des activités mentionnées à l'article 1^{er}, pour une durée n'excédant pas trois ans;

«4^o L'interdiction définitive d'exercer tout ou partie des activités mentionnées au même article 1^{er}.

«En cas d'urgence, et à titre conservatoire, le président de la commission peut prononcer la suspension provisoire de l'exercice de tout ou partie des activités d'une personne mentionnée audit article 1^{er}. Le président en informe sans délai la commission. Cette mesure peut être ordonnée pour une durée qui ne peut excéder un mois, sauf prolongation décidée par la commission pour une durée qui ne peut excéder trois mois. La suspension ne peut être prononcée sans que les griefs aient été communiqués à la personne, qu'elle ait été mise à même de prendre connaissance du dossier et qu'elle ait été entendue ou dûment appelée par le président de la commission.

«L'interdiction temporaire et l'interdiction définitive peuvent être assorties du sursis. Si, dans le délai de cinq ans à compter du prononcé de la sanction disciplinaire, la personne sanctionnée a commis une infraction ou une faute ayant entraîné le prononcé d'une nouvelle sanction disciplinaire, celle-ci entraîne, sauf décision motivée de la part de la commission mentionnée à l'article 13-5, l'exécution de la première peine sans confusion possible avec la seconde.

«L'avertissement, le blâme et l'interdiction temporaire peuvent être assortis de la sanction complémentaire de l'interdiction d'être membre de la commission de contrôle pendant dix ans au plus.

«L'avertissement et le blâme peuvent être accompagnés, pendant un délai d'un an, de mesures de contrôle et de formation soumettant la personne sanctionnée à des obligations particulières fixées dans la décision de la commission. Ces mesures peuvent également être prescrites par la commission lorsque la personne ayant fait l'objet d'une interdiction temporaire reprend ses fonctions. Le coût de ces mesures est supporté par la personne sanctionnée, qui ne peut le mettre à la charge de son mandant.

«Lorsqu'elle prononce une sanction disciplinaire, la commission peut décider de mettre à la charge de la personne sanctionnée tout ou partie des frais occasionnés par l'action disciplinaire.

«La commission communique ses décisions devenues définitives à la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou à la chambre départementale d'Ile-de-France ayant délivré la carte professionnelle de l'intéressé ou auprès de laquelle la déclaration préalable d'activité prévue à l'article 8-1 a été effectuée.

«Elle peut publier ses décisions dans les journaux ou supports qu'elle détermine. Les frais de publication sont à la charge de la personne sanctionnée.

«Art. 13-9. - Les décisions de la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières et de son président sont susceptibles de recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative.

«Art. 13-10. - La commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières crée et tient à jour un répertoire des personnes sanctionnées, avec l'indication des sanctions devenues définitives.

«Les modalités et le fonctionnement du répertoire sont déterminés par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.»

III. - Le titre III de la même loi est ainsi modifié :

1^o L'intitulé est complété par les mots : «et administratives»;

2^o L'article 14 est ainsi modifié :
a) Après le a, il est inséré un a bis ainsi rédigé :

«a bis) De se livrer ou de prêter son concours, d'une manière

habituelle, même à titre accessoire, à des opérations mentionnées à l'article 1^{er} en méconnaissance d'une interdiction définitive ou temporaire d'exercer, prononcée en application de l'article 13-8, et devenue définitive»;

b) Au b, le mot: «dixième» est remplacé par le mot: «onzième»;

c) Après le c, il est inséré un d ainsi rédigé:

«d) Pour toute personne mentionnée à l'article 1^{er}, de ne pas délivrer à ses clients les informations prévues à l'article 4-1.»;

3° Après l'article 17, sont insérés des articles 17-1 et 17-2 ainsi rédigés:

«Art. 17-1. - Est sanctionné par une amende administrative, prononcée par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, dont le montant ne peut excéder 15000€ pour une personne physique et 75000€ pour une personne morale, selon les modalités et la procédure prévues au VIII de l'article L. 141-1 du code de la consommation, le fait, pour une personne mentionnée à l'article 1^{er} de la présente loi et exerçant l'activité mentionnée au 1° de ce même article, de mettre en location aux fins d'habitation des locaux frappés d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-22, L. 1331-25, L. 1331-26-1 ou L. 1331-28 du code de la santé publique ou d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, à sa demande, les mesures de police arrêtées permettant de caractériser l'infraction.

«Art. 17-2. - Est puni de la peine d'amende prévue au 5° de l'article 131-13 du code pénal le fait, pour une personne mentionnée à l'article 1^{er} de la présente loi, d'effectuer une publicité en violation de l'article 6-1.

«Sont punis de la même peine d'amende le fait, pour un agent commercial, d'effectuer une publicité en violation de l'article 6-2 ainsi que le fait de ne pas respecter l'obligation de mentionner le statut d'agent commercial prévue au même article.»

IV. - Au 11° de l'article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation, après la seconde occurrence du mot: «par», est insérée la référence: «le a bis de l'article 14 et».

V. - Au 8° de l'article L. 561-2 du code monétaire et financier, la ré-

férence: «et 8°» est remplacée par les références: «8° et 9°».

VI. - Le I du présent article ne s'applique qu'aux contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

VII. - Le a du 3° du I du présent article entre en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat, et au plus tard le 1^{er} juillet 2015.

VIII. - Les 7° et 8° du I du présent article entrent en vigueur le premier jour du quatrième mois suivant celui de la promulgation de la présente loi.

Chapitre IV Améliorer la prévention des expulsions

Section 1 Traiter les impayés le plus en amont possible

Article 25

L'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié:

1° Au premier alinéa, la date: «15 mars» est remplacée par la date: «31 mars»;

2° Le second alinéa est ainsi rédigé:

«Toutefois, le juge peut supprimer le bénéfice du sursis prévu au premier alinéa lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait.»

Article 26

Après l'article 226-4-1 du code pénal, il est inséré un article 226-4-2 ainsi rédigé:

«Art. 226-4-2. - Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30000€ d'amende.»

Article 27

I. - L'article 24 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 septembre 1986 est ainsi modifié:

1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention: «I. -»;

2° Après le premier alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés:

«Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent article et des trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du

droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée.

«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 sa signification au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.

«Le représentant de l'Etat dans le département fixe, par arrêté, le montant et l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer, délivrés à compter du 1^{er} janvier 2015 pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par l'huissier de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 précitée. Ce signalement est fait dès lors que l'un des deux seuils est atteint, par simple lettre reprenant les éléments essentiels du commandement. Il peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.

«L'arrêté mentionné à l'avant-dernier alinéa du présent I est pris après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées ainsi que de la chambre départementale des huissiers de justice. Les modalités de détermination du montant et de l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements sont signalés sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

«II. - A compter du 1^{er} janvier 2015, les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée dans les conditions réglementaires

aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.»;

3° Le deuxième alinéa est ainsi modifié:

a) Au début, est ajoutée la mention: «III. -»;

b) A la première phrase, les mots: «en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents» sont remplacés par les mots: «l'organisme compétent désigné par le plan départemental pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 précitée»;

c) Après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée:

«Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.»;

d) La seconde phrase est ainsi modifiée:

- au début, les mots: «Le ou les services ou organismes saisis réalisent une enquête financière et sociale» sont remplacés par les mots: «L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier»;

- les mots: «de laquelle» sont remplacés par le mot: «duquel»;

- après les mots: «leurs observations», sont insérés les mots: «et le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives»;

- à la fin, les mots: «à l'enquête» sont remplacés par les mots: «au diagnostic»;

4° Après le deuxième alinéa, il est inséré un IV ainsi rédigé:

«IV. - Les II et III sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Ils sont également applicables aux demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'Etat dans le département incombant au bailleur.»

5° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

«**V.** - Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au premier alinéa de l'article 1244-1 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. L'article 1244-2 du même code s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi.»

6° Les trois derniers alinéas sont supprimés ;

7° Il est ajouté un VI ainsi rédigé :

«**VI.** - La notification de la décision de justice prononçant l'expulsion indique les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation.»

II. - A la seconde phrase du septième alinéa du II de l'article L. 331-3 du code de la consommation, après le mot : «**département**», sont insérés les mots : «**la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement**».

III. - La section 2 du chapitre II du titre III du livre III du même code est ainsi modifiée :

1° A la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 332-5, après la première occurrence du mot : «**débiteur**», sont insérés les mots : «**, arrêtées à la date de l'ordonnance conférant force exécutoire à la recommandation**» ;

2° Le troisième alinéa de l'article L. 332-5-1 et le premier alinéa de l'article L. 332-5-2 sont complétés par une phrase ainsi rédigée :

«**Cependant, dans ce cas, les dettes sont arrêtées à la date du jugement prononçant le rétablissement personnel sans liquidation judiciaire**» ;

3° Le premier alinéa de l'article L. 332-6-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :

«**Le jugement emporte les mêmes effets que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 332-9**» ;

4° A la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 332-9, après la première occurrence du mot : «**débiteur**», sont insérés les mots : «**, arrêtées à la date du jugement d'ouverture**».

IV. - Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa de l'article L. 351-2-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«**L'aide personnalisée au logement est attribuée dans les conditions fixées au I de l'article L. 542-2 du même code**» ;

2° Les articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1 sont abrogés ;

3° Au second alinéa de l'article L. 353-19, les références : «**des articles L. 353-15-1 et L. 353-15-2**» sont remplacées par la référence : «**de l'article L. 353-15-2**» ;

4° L'article L. 351-14 est ainsi rédigé :

«**Art. L. 351-14.** - L'organisme payeur décide, 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 la dépense de logement restant à sa charge. Pour les allocataires de bonne foi et dans des conditions précisées par décret, cette décision de maintien du versement de l'aide personnalisée au logement est réputée favorable.

«**Le directeur de l'organisme payeur statue, après avis de la commission de recours amiable qui connaît des réclamations relevant de l'article L. 142-1 du code de la sécurité sociale, sur :**

«**1° 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 ;**

«**2° Les contestations des décisions prises par l'organisme payeur au titre de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement.**

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

5° Après l'article L. 351-14, il est inséré un article L. 351-14-1 ainsi rédigé :

«**Art. L. 351-14-1.** - La décision déclarant la recevabilité de la demande mentionnée au quatrième alinéa de l'article L. 331-3-1 du code de la consommation emporte rétablissement des droits à l'aide personnalisée au logement du locataire, si son versement a été suspendu.

«**Le déblocage des aides personnalisées au logement s'effectue dans les conditions prévues à l'article L. 351-9 du présent code**» ;

6° L'article L. 351-12 est ainsi modifié :

a) Après le premier alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés : «**Si l'allocataire ne règle pas la part de la dépense de logement**

restant à sa charge, le bailleur ou le prêteur auprès duquel l'aide est versée signale la situation de l'allocataire défaillant à l'organisme payeur, dans des conditions définies par décret.

«**Le bailleur auprès duquel l'aide est versée signale le déménagement de l'allocataire et la résiliation de son bail, dans un délai déterminé par décret.**

«**Si l'allocataire procède à un remboursement anticipé de son prêt, le prêteur auprès duquel l'aide est versée signale ce remboursement anticipé à l'organisme payeur, dans un délai fixé par décret**» ;

b) Au deuxième alinéa, la référence : «**du premier alinéa**» est remplacée par les références : «**des alinéas précédents**» et les mots : «**ou le bailleur**» sont remplacés par les mots : «**, le bailleur ou le prêteur**» ;

7° L'article L. 353-15-2 est ainsi modifié :

a) A la première phrase du premier alinéa, au quatrième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa, les mots : «**l'organisme**» sont remplacés par les mots : «**le bailleur**» ;

b) Aux deuxième et troisième alinéas, les mots : «**la commission mentionnée**» sont remplacés par les mots : «**l'organisme payeur mentionné**» ;

c) Le cinquième alinéa est complété par les mots : «**, et l'examen par le bailleur de la possibilité de proposer au locataire une mutation vers un logement avec un loyer plus adapté tenant compte de la typologie du ménage**» ;

d) Après le sixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«**Lorsque la décision de recevabilité de la demande mentionnée à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 331-3-1 du code de la consommation est déclarée et qu'un protocole de cohésion sociale a été conclu avec le bailleur antérieurement, le paiement des arriérés de loyer prévu par ledit protocole est suspendu jusqu'à la mise en place des mesures prévues aux 1° et 2° de l'article L. 330-1 ou aux articles L. 331-6 à L. 331-7-2 du même code.**

Lorsque lesdites mesures prévoient des modalités de règlement de la dette de loyer, celles-ci se substituent aux modalités de règlement de la dette de loyer prévues dans le protocole de cohésion sociale, dont la durée est prolongée jusqu'au règlement de la dette de loyer, dans la limite de la durée des mesures de redressement prises en application des articles L. 331-6 à L. 331-7-2 dudit code.»

8° A la seconde phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-3, les mots : «**ainsi que des dispositions des articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1**» sont supprimés ;

9° La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 411-4 est ainsi rédigée :

«**L'article L. 353-19 est applicable aux locataires de ces logements**» ;

10° L'article L. 442-6-5 est ainsi modifié :

a) A la première phrase du premier alinéa, au quatrième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa, les mots : «**l'organisme**» sont remplacés par les mots : «**le bailleur**» ;

b) Après le sixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«**Lorsque la décision de recevabilité de la demande mentionnée à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 331-3-1 du code de la consommation est déclarée et qu'un protocole de cohésion sociale a été conclu avec le bailleur antérieurement, le paiement des arriérés de loyer prévu par ledit protocole est suspendu jusqu'à la mise en place des mesures prévues aux 1° et 2° de l'article L. 330-1 ou aux articles L. 331-6 à L. 331-7-2 du code de la consommation. Lorsque lesdites mesures prévoient des modalités de règlement de la dette de loyer, celles-ci se substituent aux modalités de règlement de la dette de loyer prévues dans le protocole de cohésion sociale, dont la durée est prolongée jusqu'au règlement de la dette de loyer, dans la limite de la durée des mesures de redressement prises en application des articles L. 331-6 à L. 331-7-2 du même code**».

V. - Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 542-2, il est inséré un article L. 542-2-1 ainsi rédigé :

«**Art. L. 542-2-1.** - L'organisme payeur décide, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l'allocation de logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge. Pour les allocataires de bonne foi et dans des conditions précisées par décret, cette décision de maintien du versement de l'allocation de logement est réputée favorable.»

2° Après le deuxième alinéa du II de l'article L. 553-4, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

«**Si l'allocataire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le bailleur ou le prêteur auprès duquel l'allocation est versée signale la situation**

de l'allocataire défaillant à l'organisme payeur, dans des conditions définies par décret.

«Le bailleur auprès duquel l'allocation est versée signale le déménagement de l'allocataire et la résiliation de son bail, dans un délai déterminé par décret.

«Si l'allocataire procède à un remboursement anticipé de son prêt, le prêteur auprès duquel l'allocation est versée signale ce remboursement anticipé à l'organisme payeur, dans un délai fixé par décret.

«Le bailleur ou le prêteur manquant aux obligations définies aux troisième à cinquième alinéas du présent II s'expose à la pénalité prévue à l'article L. 114-17.»

3° Après l'article L. 831-2, il est inséré un article L. 831-2-1 ainsi rédigé :

«**Art. L. 831-2-1.** - L'organisme payeur décide, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l'allocation de logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge. Pour les allocataires de bonne foi et dans des conditions précisées par décret, cette décision de maintien du versement de l'allocation de logement est réputée favorable.»

4° Après le troisième alinéa de l'article L. 835-2, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

«Si l'allocataire ne règle pas la part de la dépense de logement restant à sa charge, le bailleur ou le prêteur auprès duquel l'allocation est versée signale la situation de l'allocataire défaillant à l'organisme payeur, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

«Le bailleur auprès duquel l'allocation est versée signale le déménagement de l'allocataire et la résiliation de son bail, dans un délai déterminé par décret.

«Si l'allocataire procède à un remboursement anticipé de son prêt, le prêteur auprès duquel l'allocation est versée signale ce remboursement anticipé à l'organisme payeur, dans un délai fixé par décret.

«Le bailleur ou le prêteur manquant aux obligations définies aux quatrième à sixième alinéas du présent article s'expose à la pénalité prévue à l'article L. 114-17.»

5° Au dernier alinéa de l'article L. 755-21, après la référence : «L. 542-2», est insérée la référence : «L. 542-1.»

VI. - Les deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 351-12 du code de la construction et de l'habitation, le sixième alinéa du II de

l'article L. 553-4 et le septième alinéa de l'article L. 835-2 du code de la sécurité sociale, dans leur rédaction résultant de la présente loi, entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2015 et s'appliquent aux procédures engagées par les organismes payeurs à compter de cette date.

VII. - L'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :

1° A la première phrase, la première occurrence du mot : «un» est remplacée par le mot : «trois» et, à la fin, les mots : «un an» sont remplacés par les mots : «trois ans» ;

2° Est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

«Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés.»

Section 2

Renforcer le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et assurer une meilleure articulation avec les fonds de solidarité pour le logement

Article 28

I. - L'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution est ainsi rédigé :

«**Art. L. 412-5.** - Dès le commandement d'avoir à libérer les locaux, l'huissier de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion en saisit le représentant de l'Etat dans le département afin que celui-ci en informe la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et qu'il informe le ménage locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du droit au logement opposable. A défaut de saisine du représentant de l'Etat dans le département par l'huissier, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu.

«La saisine du représentant de l'Etat dans le département par l'huissier et l'information de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives par le représentant de l'Etat dans le département peuvent s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.»

II. - La loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :

1° L'article 7-1 est ainsi rédigé :

«**Art. 7-1.** - Afin d'organiser le traitement coordonné des situations d'expulsion locative, une charte pour la prévention de l'expulsion est élaborée dans chaque département avec l'ensemble des partenaires concernés.

«Cette charte est approuvée par le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et fait l'objet d'une évaluation annuelle devant ce même comité ainsi que devant la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.

«Un décret fixe la liste des dispositions appelées à figurer dans la charte.»

2° Après l'article 7-1, est inséré un article 7-2 ainsi rédigé :

«**Art. 7-2.** - Une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives est créée dans chaque département. Cette commission a pour missions de :

«1° Coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et la charte pour la prévention de l'expulsion ;

«2° Délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion.

«Pour l'exercice de cette seconde mission, elle est informée par le représentant de l'Etat dans le département des situations faisant l'objet d'un commandement d'avoir à libérer les locaux lui ayant été signalés conformément à l'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution.

«Elle peut être saisie par un de ses membres, par le bailleur, par le locataire et par toute institution ou personne y ayant intérêt ou vocation.

«Elle est alertée par :

«a) La commission de médiation, pour tout recours amiable au titre du droit au logement opposable fondé sur le motif de la menace d'expulsion sans relogement ;

«b) Les organismes payeurs des aides au logement, systématiquement, en vue de prévenir leurs

éventuelles suspensions par une mobilisation coordonnée des outils de prévention ;

«c) Le fonds de solidarité pour le logement, lorsque son aide ne pourrait pas, à elle seule, permettre le maintien dans les lieux ou le relogement du locataire.

«La commission émet également des avis et des recommandations en matière d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagnement social lié au logement, suivant la répartition des responsabilités prévue par la charte de prévention de l'expulsion.

«Le représentant de l'Etat dans le département informe la commission de toute demande de concours de la force publique mentionné au chapitre III du titre V du livre I^{er} du code des procédures civiles d'exécution en vue de procéder à l'expulsion.

«La commission est informée des décisions prises à la suite de ses avis. Elle est destinataire du diagnostic social et financier mentionné au III de l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

«Les membres de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et les personnes chargées de l'instruction des saisines sont soumis au secret professionnel dans les conditions prévues à l'article 226-13 du code pénal. Par dérogation aux dispositions de ce même article, les professionnels de l'action sociale et médico-sociale, définie à l'article L. 116-1 du code de l'action sociale et des familles, fournissent aux services instructeurs de la commission les informations confidentielles dont ils disposent et qui sont strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage au regard de la menace d'expulsion dont il fait l'objet.

«La composition et les modalités de fonctionnement de la commission, notamment du système d'information qui en permet la gestion, sont fixées par décret en Conseil d'Etat.»

III. - L'article 121 de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions est abrogé.

Article 29

Un rapport du Gouvernement sur les modalités de calcul du montant des aides personnelles au logement prenant en compte la ►►

moyenne des ressources perçues au cours des trois derniers mois précédant la demande est transmis au Parlement avant la fin de l'année 2014.

Chapitre V
Faciliter les parcours
de l'hébergement au logement

Section 1
Accueil, hébergement et
accompagnement vers le logement

Sous-section 1
Consacrer juridiquement les services
intégrés d'accueil et d'orientation

Article 30

Le chapitre V du titre IV du livre III du code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :

1° L'article L. 345-2 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
« Cette orientation est assurée par un service intégré d'accueil et d'orientation, dans les conditions définies par la convention conclue avec le représentant de l'Etat dans le département prévue à l'article L. 345-2-4. » ;

b) Les deux derniers alinéas sont supprimés ;

2° Après l'article L. 345-2-3, sont insérés des articles L. 345-2-4 à L. 345-2-11 ainsi rédigés :

« **Art. L. 345-2-4.** - Afin d'assurer le meilleur traitement de l'ensemble des demandes d'hébergement et de logement formées par les personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant et d'améliorer la fluidité entre ces deux secteurs, une convention est conclue dans chaque département entre l'Etat et une personne morale pour assurer un service intégré d'accueil et d'orientation qui a pour missions, sur le territoire départemental :

« 1° De recenser toutes les places d'hébergement, les logements en résidence sociale ainsi que les logements des organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative ;

« 2° De gérer le service d'appel téléphonique pour les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa ;

« 3° De veiller à la réalisation d'une évaluation sociale, médicale et psychique des personnes ou familles mentionnées au même premier alinéa, de traiter équitable-

ment leurs demandes et de leur faire des propositions d'orientation adaptées à leurs besoins, transmises aux organismes susceptibles d'y satisfaire ;

« 4° De suivre le parcours des personnes ou familles mentionnées audit premier alinéa prises en charge, jusqu'à la stabilisation de leur situation ;

« 5° De contribuer à l'identification des personnes en demande d'un logement, si besoin avec un accompagnement social ;

« 6° D'assurer la coordination des personnes concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 et, lorsque la convention prévue au premier alinéa du présent article le prévoit, la coordination des acteurs mentionnés à l'article L. 345-2-6 ;

« 7° De produire les données statistiques d'activité, de suivi et de pilotage du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;

« 8° De participer à l'observation sociale.

« **Art. L. 345-2-5.** - La convention prévue à l'article L. 345-2-4 comporte notamment :

« 1° Les engagements de la personne morale gérant le service intégré d'accueil et d'orientation en matière d'objectifs et d'information du représentant de l'Etat et de coopération avec les services intégrés d'accueil et d'orientation d'autres départements ;

« 2° Les modalités de suivi de l'activité du service ;

« 3° Les modalités de participation à la gouvernance du service des personnes prises en charge ou ayant été prises en charge dans le cadre du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ;

« 4° Le cas échéant, les modalités d'organisation spécifiques du service eu égard aux caractéristiques et contraintes particulières propres au département ;

« 5° Les financements accordés par l'Etat.

« **Art. L. 345-2-6.** - Pour l'exercice de ses missions, le service intégré d'accueil et d'orientation peut passer des conventions avec :

« 1° Les personnes morales de droit public ou de droit privé concourant au dispositif de veille sociale prévu à l'article L. 345-2 ;

« 2° Les personnes morales de droit public ou de droit privé assurant l'accueil, l'évaluation, le soutien, l'hébergement ou l'accompagnement des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 ;

« 3° Les organismes bénéficiant de l'aide pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées mentionnés à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale ;

« 4° Les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale prévus à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation ;

« 5° Les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du même code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code ;

« 6° Les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation accueillant les personnes ou familles mentionnées au même premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code ;

« 7° Les dispositifs spécialisés d'hébergement et d'accompagnement, dont le dispositif national de l'asile, les services pénitentiaires d'insertion et de probation et les services de l'aide sociale à l'enfance ;

« 8° Les bailleurs sociaux ;

« 9° Les organismes agréés qui exercent les activités mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« 10° Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ;

« 11° Les agences régionales de santé, les établissements de santé et les établissements médico-sociaux.

« **Art. L. 345-2-7.** - Lorsqu'elles bénéficient d'un financement de l'Etat, les personnes morales assurant un hébergement, à l'exception du dispositif national de l'asile, et les organismes bénéficiant de l'aide pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées mentionnés à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale :

« 1° Mettent à disposition du service intégré d'accueil et d'orientation leurs places d'hébergement et l'informent de toutes les places vacantes ou susceptibles de l'être ;

« 2° Mettent en œuvre les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation, conformément aux articles L. 345-1, L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du présent code, et, le cas échéant, motivent le refus d'une admission.

« Les personnes morales assurant un hébergement peuvent admettre, en urgence, les personnes en situation de détresse médicale, psychique ou sociale sous réserve

d'en informer le service intégré d'accueil et d'orientation.

« **Art. L. 345-2-8.** - Lorsqu'ils bénéficient d'un financement de l'Etat, les organismes qui exercent des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale, prévus à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, les logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du même code et les résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 dudit code accueillant les personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 du présent code :

« 1° Informent le service intégré d'accueil et d'orientation des logements vacants ou susceptibles de l'être ;

« 2° Examinent les propositions d'orientation du service intégré d'accueil et d'orientation et les mettent en œuvre selon les procédures qui leur sont propres.

« **Art. L. 345-2-9.** - En Ile-de-France, le représentant de l'Etat dans la région, dans le cadre d'une conférence régionale, coordonne l'action des services intégrés d'accueil et d'orientation de chaque département.

« Pour les autres régions métropolitaines, le représentant de l'Etat dans la région détermine les modalités de coordination des services intégrés d'accueil et d'orientation de chaque département. Cette coordination peut prendre la forme d'une conférence régionale.

« **Art. L. 345-2-10.** - Les personnes appelées à intervenir dans l'instruction des demandes de prise en charge, l'évaluation et l'orientation des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 et ayant recours au dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement sont tenues au secret professionnel dans les conditions prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal.

« Par dérogation au même article 226-13, les personnes mentionnées au premier alinéa du présent article peuvent échanger entre elles les informations confidentielles dont elles disposent et qui sont strictement nécessaires à la prise de décision.

« Les personnes mentionnées au même premier alinéa communiquent aux services chargés de l'instruction des recours prévus à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation les informations dont elles disposent, dans les conditions prévues au second alinéa du VI du même article.

«**Art. L. 345-2-11.** - Toute personne prise en charge dans un centre d'hébergement a accès à une information sur ses droits fondamentaux et les protections particulières dont elle bénéficie, sur les voies de recours à sa disposition et les moyens de les exercer, ainsi qu'à la liste des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement agréées dans le département.»;

3° L'article L. 345-4 est ainsi modifié:

a) A la fin du 2°, la référence: «à l'article L. 345-3» est remplacée par les références: «aux articles L. 345-2-4 et L. 345-3»;

b) Il est ajouté un 3° ainsi rédigé:

«3° Après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, les informations et données échangées entre l'Etat et les personnes morales participant à la prise en charge des personnes ou des familles sans domicile. Les dispositions de l'article L. 345-2-10 du présent code ne s'appliquent pas à cet échange d'informations et de données.»

Article 31

Au c de l'article L. 313-3 du même code, après la référence: «8°», est insérée la référence: «10°».

Article 32

Avant le 31 décembre 2014, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport présentant les conditions et modalités de mise en œuvre d'un statut unique pour les établissements et services de la veille sociale, de l'hébergement et de l'accompagnement.

Sous-section 2

Renforcer la gouvernance au niveau régional et l'articulation entre le logement et l'hébergement

Article 33

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié:

1° A la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 301-3, après les mots: «de l'habitat», sont insérés, deux fois, les mots: «et de l'hébergement»;

2° A la fin de la seconde phrase du quatrième alinéa et à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-2, au second alinéa de l'article L. 302-3, à la seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 302-9, à la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1, à la première phrase de l'article L. 302-12 deux fois, à la fin de l'intitulé du chapitre IV

du titre VI du livre III, à la fin de la seconde phrase de l'article L. 441-10 et à la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-7, après les mots: «de l'habitat», sont insérés les mots: «et de l'hébergement»;

3° L'article L. 364-1 est ainsi modifié:

a) Le premier alinéa est ainsi modifié:

- après les mots: «de l'habitat», sont insérés les mots: «et de l'hébergement»;

- après les mots: «d'habitat», sont insérés les mots: «et d'hébergement»;

b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié:

- les mots: «, à Mayotte et à Saint-Martin» sont remplacés par les mots: «et à Mayotte»;

- après les mots: «de l'habitat», sont insérés, deux fois, les mots: «et de l'hébergement».

Article 34

I. - Le I de l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles est ainsi rédigé:

«I. - Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées prévu à l'article 2 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement définit, de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.»

II. - Le 1° du IV de l'article L. 543-1 du même code est abrogé.

III. - La loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée:

1° Après l'article 1^{er}, il est inséré un article 1^{er}-1 ainsi rédigé:

«**Art. 1^{er}-1.** - Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

«Sont constitutifs d'un habitat informel les locaux ou les installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, ou de voiries ou d'équipements collectifs propres à en assurer la desserte,

la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes.

«Est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.»;

2° A l'intitulé du chapitre I^{er}, après le mot: «logement», sont insérés les mots: «et l'hébergement»;

3° Les articles 2 à 4 sont ainsi rédigés:

«**Art. 2.** - Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées comprend les mesures destinées à permettre aux personnes et aux familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation, d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques, ainsi que de pouvoir bénéficier, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins.

«Ce plan inclut les mesures complémentaires destinées à répondre aux besoins en hébergement des personnes et familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, conformément aux articles L. 312-5-3, L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles, ainsi qu'aux besoins des personnes et familles prises en charge dans les établissements ou par les services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale prévu à l'article L. 312-4 du même code. A cette fin, il couvre le dispositif de veille sociale mentionné à l'article L. 345-2 du même code.

«Ce plan inclut une annexe, transmise par le représentant de l'Etat dans le département, comportant le schéma de répartition des dispositifs d'accueil et d'hébergement des demandeurs d'asile ainsi que les modalités de suivi de ces dispositifs.

«Il comprend les mesures destinées à répondre aux besoins d'accompagnement social, d'actions d'adaptation à la vie active et d'insertion professionnelle des personnes et familles mentionnées au premier alinéa du présent article.

«Il comprend également des

mesures destinées à lutter contre la précarité énergétique.

«Il inclut une annexe, arrêtée par le représentant de l'Etat dans le département, comportant le schéma de couverture de l'offre de domiciliation ainsi que les modalités de son suivi et de coordination des acteurs.

«Une commission du comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation est chargée d'assurer la coordination des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ainsi que leur évaluation, y compris à mi-parcours. Sa composition est fixée par décret en Conseil d'Etat.

«**Art. 3.** - Le plan départemental est élaboré et mis en œuvre par l'Etat et le département. Ils constituent à cette fin un comité responsable du plan, coprésidé par le représentant de l'Etat dans le département et le président du conseil général, qui en nomment conjointement les membres.

«Le comité responsable du plan associe à l'élaboration du plan des représentants des communes ou de leurs groupements et des autres personnes morales concernées, notamment les associations dont l'un des objets est la lutte contre les exclusions, l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage, des activités d'ingénierie sociale, financière et technique et des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale disposant des agréments définis aux articles L. 365-2 à L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation, les caisses d'allocations familiales, les caisses de mutualité sociale agricole, les distributeurs d'eau et les fournisseurs d'énergie, les opérateurs de services téléphoniques, les bailleurs publics ou privés, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que des personnes mentionnées au premier alinéa de l'article 2 de la présente loi. Il peut également les associer à la mise en œuvre du plan et confier pour partie celle-ci à des instances locales, en tenant compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.

«Le comité responsable du plan dispose de tous les éléments d'information relatifs aux demandes ►►

enregistrées dans le système national d'enregistrement prévu à l'article L. 441-2-1 du même code.

« Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité responsable du plan les mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents.

« Le comité responsable du plan met en place un observatoire des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi que des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel, notamment en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion, afin d'élaborer les actions de résorption correspondantes. Y figurent les noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou au livre foncier.

« Afin de mettre en œuvre la politique de lutte contre l'habitat indigne, les comités transmettent chaque année au ministre chargé du logement et, pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion, au ministre chargé de l'outre-mer les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année.

« Le comité responsable du plan émet un avis sur les accords prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

« **Art. 4. - I.** - Le plan départemental est établi pour une durée maximale de six ans. Il est révisé selon les modalités prévues pour son élaboration.

« **II.** - Le plan départemental est fondé sur une évaluation des besoins des personnes mentionnées à l'article 2 de la présente loi dépourvues de logement ou mal logées, quelle que soit la forme de leur habitat, notamment celles, énumérées aux a à e de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, auxquelles priorité doit être donnée pour l'attribution de logements. Il évalue également les besoins des personnes dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale.

Il prend également en compte les besoins des personnes victimes de violences au sein de leur couple ou de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violence ou des violences effectivement subies. Ces situations sont prises en compte sans que la circonstance que les personnes concernées bénéficient d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ou qu'elles en soient propriétaires puisse y faire obstacle.

« Cette évaluation est territorialisée et tient notamment compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.

« Sont en outre identifiés les terrains supportant un habitat informel et les secteurs d'habitat informel.

« **III.** - Le plan établit les priorités au niveau départemental à accorder aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans logement, hébergées ou logées temporairement ou exposées à des situations d'habitat indigne, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés, en incluant les personnes reconnues prioritaires en application des I et II de l'article L. 441-2-3-1 et du II de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation et en tenant compte des critères mentionnés à l'article L. 441-1 du même code.

« **IV.** - Le plan fixe, de manière territorialisée, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et pour garantir la mixité sociale des villes et des quartiers, ainsi que les objectifs à atteindre en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. A cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :

« **1°** Le suivi des demandes de logement et d'hébergement des personnes et familles concernées par le plan ;

« **2°** La création ou la mobilisation d'une offre adaptée de logement et d'hébergement ;

« **3°** Les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;

« **4°** La prévention des expulsions locatives, l'organisation des acteurs qui y contribuent ainsi que les actions d'enquête, de diagnos-

tic et d'accompagnement social correspondantes ;

« **5°** La contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ;

« **6°** Le repérage et la résorption des logements indignes, des logements non décents, des locaux impropres à l'habitation et, s'il y a lieu, des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel ainsi que les actions de diagnostic, d'accompagnement social, d'hébergement temporaire ou de logement adapté correspondantes ;

« **7°** La mobilisation de logements dans le parc privé, selon des modalités concertées et cohérentes, comprenant notamment le recours aux actions d'intermédiation locative ;

« **8°** Les objectifs de développement ou d'évolution de l'offre existante relevant du secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement vers l'insertion et le logement ;

« **9°** L'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement et de diagnostics sociaux ainsi que les modalités de répartition, entre les partenaires du plan, de leur réalisation et de leur financement. Il précise également le cadre de la coopération et de la coordination entre ces partenaires ;

« **10°** La lutte contre la précarité énergétique.

« Le plan départemental précise, pour chacun de ces points, la ou les collectivités ou leurs groupements chargés de leur mise en œuvre dans le respect de leurs compétences respectives, telles que définies par le code général des collectivités territoriales. » ;

4° Après l'article 4, sont insérés des articles 4-1 et 4-2 ainsi rédigés :

« **Art. 4-1.** - Le plan départemental est adopté conjointement par le président du conseil général et le représentant de l'Etat dans le département, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement et, dans les départements d'outre-mer, des conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement prévus à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que du conseil départemental d'insertion. Il est rendu public.

« Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, auxquels le représentant de l'Etat dans le département et le maire délèguent leurs pouvoirs de police dans les conditions prévues à l'article L. 301-5-1-1 du code de la construction et de l'habitation, sont

chargés de la coordination des mesures mentionnées au 6° du IV de l'article 4 de la présente loi, pour les territoires qui les concernent.

« **Art. 4-2.** - Le président du conseil général présente annuellement au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées le bilan d'activité du fonds de solidarité pour le logement ainsi que la contribution des services sociaux du conseil général à l'accompagnement social lié au logement, aux enquêtes sociales et aux diagnostics sociaux. »

IV. - Le premier plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées entre en vigueur à la date à laquelle prend fin le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées en cours à la date de publication de la présente loi ou, si elle est plus proche, celle à laquelle prend fin le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile et, au plus tard, à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi.

V. - Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° A la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 302-7, après la première occurrence du mot : « sociaux », sont insérés les mots : «, du financement des dépenses engagées pour financer des dispositifs d'intermédiation locative dans le parc privé répondant aux conditions prévues à l'article L. 321-10 dans la limite d'un plafond fixé, selon la localisation de la commune et sans pouvoir être supérieur à 5000 € par logement et par an, par décret en Conseil d'Etat » ;

2° L'article L. 302-9-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet peut, après avoir recueilli l'avis de la commune, conclure une convention avec un ou plusieurs organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L. 365-4 afin de mettre en œuvre sur le territoire de la commune, au sein du parc privé, un dispositif d'intermédiation locative dans les conditions prévues à l'article L. 321-10. Cette convention prévoit, dans la limite du plafond mentionné au quatrième alinéa de l'article L. 302-7, une contribution financière de la commune, qui est déduite du prélevement défini au même article L. 302-7. »

Article 35

La loi n°90-449 du 31 mai 1990 précitée est ainsi modifiée :

1° A la fin du dernier alinéa de l'article 5, la référence : « 4 » est remplacée par la référence : « 3 » ;

2° L'article 6 est ainsi modifié :

a) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Le fonds de solidarité pour le logement, dans les conditions définies par son règlement intérieur, accorde des aides au titre des dettes de loyer et de factures d'énergie, d'eau et de téléphone, y compris dans le cadre de l'accès à un nouveau logement. » ;

b) Après la première phrase du septième alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Ces mesures comprennent notamment l'accompagnement des ménages dans la recherche d'un logement et les diagnostics sociaux concernant les ménages menacés d'expulsion. » ;

c) Au début du huitième alinéa, les mots : « Ces aides » sont remplacés par les mots : « Les aides du fonds de solidarité » ;

d) Au neuvième alinéa, la référence : « 4 » est remplacée par la référence : « 3 » ;

e) A la première phrase du dernier alinéa, les mots : « peut également accorder une aide destinée à financer les » sont remplacés par les mots : «, dans les conditions définies par son règlement intérieur, accorde également une aide destinée à financer tout ou partie des » ;

3° L'article 6-1 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, la référence : « à l'article 4 » est remplacée par la référence : « au III de l'article 4 » ;

– à la seconde phrase, les mots : « logement des personnes défavorisées visé à l'article 4 » sont remplacés par les mots : « logement et l'hébergement des personnes défavorisées prévu à l'article 3 » ;

b) Au début du cinquième alinéa, est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« L'octroi d'une aide ne peut être subordonné à l'accord du bailleur ou des autres créanciers. » ;

4° A la seconde phrase du premier alinéa de l'article 6-2, les mots : « mentionnée à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, par toute instance du plan départemental d'action pour le logement et

l'hébergement des personnes défavorisées » ;

5° Au dernier alinéa de l'article 6-3, la référence : « premier alinéa » est remplacée par la référence : « deuxième alinéa ».

Article 36

Le troisième alinéa de l'article 6 de la même loi, tel qu'il résulte de l'article 35 de la présente loi, est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Le fonds de solidarité pour le logement fait connaître son rapport annuel d'activité au ministre chargé du logement. Ce rapport annuel d'activité fait l'objet d'une présentation et d'un débat au comité régional de l'habitat et de l'hébergement, insistant notamment sur ses bonnes pratiques transposables à d'autres territoires. »

Article 37

I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au quatrième alinéa de l'article L. 302-1, au deuxième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 441-1-2 et à la seconde phrase du quatrième alinéa du II, à la première phrase du V et à la seconde phrase du dernier alinéa du VII de l'article L. 441-2-3, les mots : « pour le logement » sont remplacés par les mots : « pour le logement et l'hébergement » ;

2° Au troisième alinéa de l'article L. 441-1-1 et au deuxième alinéa de l'article L. 441-1-2, la référence : « au deuxième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « à l'article 4 » ;

3° Au dernier alinéa du VII de l'article L. 441-2-3, la référence : « quinzième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « cinquième alinéa de l'article 3 » ;

II. – A la deuxième phrase du premier alinéa du I de l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale et à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 261-5 du code de l'action sociale et des familles, la référence : « au deuxième alinéa de l'article 4 » est remplacée par la référence : « à l'article 4 ».

III. – A l'article L. 124 B du livre des procédures fiscales, la référence : « par l'article 4 » est remplacée par la référence : « à l'article 3 ».

IV. – Au premier alinéa du I de l'article 9 de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, la référence : « au deuxième

alinéa du g de l'article 4 » est remplacée par la référence : « à l'article 1^{er}-1 ».

Article 38

L'article L. 121-4 du code de l'action sociale et des familles est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans le cas de l'hébergement de publics relevant de l'aide sociale à l'enfance et lorsque le règlement départemental d'aide sociale prévoit une participation de ces publics au coût de l'hébergement, la créance à l'égard de ces publics peut être remise ou réduite par le président du conseil général en cas de précarité de la situation du débiteur, sauf si cette créance résulte d'une manœuvre frauduleuse. »

Article 39

La première phrase du premier alinéa du III de l'article L. 1611-7 du code général des collectivités territoriales est complétée par les mots : « ainsi que le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses relatives à l'hébergement des publics dans le cadre de l'aide sociale à l'enfance ».

Sous-section 3

Développer la participation des personnes accueillies ou accompagnées

Article 40

Le code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 115-2, il est inséré un article L. 115-2-1 ainsi rédigé :

« **Art. L. 115-2-1.** - La définition, le suivi et l'évaluation du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile sont réalisés selon des modalités qui assurent une participation des personnes prises en charge par le dispositif ou l'ayant été.

« Les instances de concertation permettant d'assurer cette participation ainsi que leurs modalités d'organisation sont précisées par décret. » ;

2° L'article L. 311-6 est ainsi modifié :

a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article s'applique également aux établissements et services assurant l'accueil, l'évaluation, le soutien, l'hébergement et l'accompagnement des personnes ou familles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 345-2-4 et ne relevant pas

du régime du 8° du I de l'article L. 312-1. » ;

b) Au début du second alinéa, le mot : « Ce » est remplacé par le mot : « Le ».

Section 2

Améliorer les dispositifs relatifs au droit au logement opposable

Article 41

I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le II de l'article L. 441-2-3 est ainsi modifié :

a) Après la deuxième phrase du cinquième alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Elle peut préconiser que soit proposé au demandeur un logement appartenant aux organismes définis à l'article L. 411-2 loué à une personne morale aux fins d'être sous-loué à titre transitoire dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3. » ;

b) Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Les personnes figurant sur cette liste auxquelles un logement est attribué sont comptabilisées au titre de l'exécution des engagements souscrits par les bailleurs et par les titulaires de droits de réservation dans le cadre des accords collectifs définis aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2. » ;

c) Le septième alinéa est ainsi modifié :

– après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Le représentant de l'Etat dans le département tient compte, dans des conditions fixées par décret, de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la définition de ce périmètre. » ;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence pris en application de l'article L. 302-9-1, cette attribution s'impute en priorité sur les droits à réservation de la commune, dans les conditions prévues au même article. » ;

d) La première phrase du huitième alinéa est ainsi modifiée :

– après le mot : « également », sont insérés les mots : «, par décision motivée » ;

– sont ajoutés les mots : «, ou un logement appartenant aux organismes définis à l'article L. 411-2 loué à une personne morale aux fins d'être sous-loué à titre transitoire dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3 » ;

e) Le dixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« En cas de refus de l'organisme de signer un bail à son nom avec un sous-locataire occupant le logement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-8-3 au terme de la période transitoire, le représentant de l'Etat dans le département, après avoir recueilli les observations du bailleur, peut procéder à l'attribution du logement à l'occupant, qui devient locataire en titre en lieu et place de la personne morale locataire. » ;

2° L'article L. 441-2-3 est complété par un VIII ainsi rédigé :

« VIII. – Lorsque la commission de médiation reconnaît un demandeur prioritaire auquel un logement doit être attribué en urgence et que celui-ci fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion de son domicile, elle peut saisir le juge afin que celui-ci accorde des délais dans les conditions prévues aux articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution. » ;

3° Le quatrième alinéa de l'article L. 442-8-2 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« L'offre de logement définitif peut consister en l'attribution du logement occupé au sous-locataire aux fins de signature d'un bail à son nom. » ;

4° L'article L. 442-8-3 est ainsi rédigé :

« Art. L. 442-8-3. – Lorsque des logements appartenant à l'un des organismes définis à l'article L. 411-2 sont loués à une personne morale aux fins d'être sous-loués à titre transitoire aux personnes reconnues prioritaires et auxquelles un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L. 441-2-3 ou aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, une convention annexée au contrat de sous-location est conclue entre l'organisme défini à l'article L. 411-2, la personne morale locataire et le sous-locataire.

« Cette convention règle les conditions dans lesquelles le sous-locataire peut conclure un bail avec l'organisme défini à l'article L. 411-2, dans le respect des obligations locatives définies à l'article 7 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 et des dispositions de l'article R. 441-1 du présent code.

« Elle prévoit également l'organisation d'un examen périodique contradictoire de la situation du

sous-locataire afin d'évaluer sa capacité à assumer les obligations résultant d'un bail à son nom, selon des modalités déterminées par décret. Deux mois avant l'échéance de cette période d'examen, dont la durée est fixée par la convention, l'organisme défini à l'article L. 411-2 indique au représentant de l'Etat dans le département où est situé le logement s'il propose un bail au sous-locataire et, dans la négative, les motifs de cette décision. »

II. – Le b du 1° du I du présent article s'applique à compter de l'entrée en vigueur de l'avenant à l'accord collectif prévu aux articles L. 441-1-1 ou L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation ou de son renouvellement comportant la modification des engagements annuels quantifiés destinée à prendre en compte les personnes ou familles mentionnées au III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Article 42

Le III de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« III. – La commission de médiation peut également être saisie, sans condition de délai, par toute personne qui, sollicitant l'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande. Si le demandeur ne justifie pas du respect des conditions de régularité et de permanence du séjour mentionnées au premier alinéa de l'article L. 300-1, la commission peut prendre une décision favorable uniquement si elle préconise l'accueil dans une structure d'hébergement. La commission de médiation transmet au représentant de l'Etat dans le département la liste des demandeurs pour lesquels doit être prévu un tel accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale et précise, le cas échéant, les mesures de diagnostic ou d'accompagnement social nécessaires.

« Le représentant de l'Etat dans le département désigne chaque demandeur au service intégré d'accueil et d'orientation prévu à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles aux fins de l'orienter vers un organisme disposant de places d'hébergement présentant un caractère de stabilité, de logements de

transition ou de logements dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale correspondant à ses besoins et qui sera chargé de l'accueillir dans le délai fixé par le représentant de l'Etat. L'organisme donne suite à la proposition d'orientation, dans les conditions prévues aux articles L. 345-2-7 et L. 345-2-8 du même code. En cas d'absence d'accueil dans le délai fixé, le représentant de l'Etat dans le département désigne le demandeur à un tel organisme aux fins de l'héberger ou de le loger. Au cas où l'organisme vers lequel le demandeur a été orienté ou à qui il a été désigné refuse de l'héberger ou de le loger, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution d'une place d'hébergement présentant un caractère de stabilité ou d'un logement de transition ou d'un logement dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale correspondant à ses besoins. Le cas échéant, cette attribution s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'Etat. En Ile-de-France, il peut aussi demander au représentant de l'Etat d'un autre département d'effectuer une telle proposition ; en cas de désaccord, la proposition est faite par le représentant de l'Etat dans la région.

« Les personnes auxquelles une proposition d'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale a été adressée reçoivent du représentant de l'Etat dans le département une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social présents dans le département dans lequel l'hébergement, le logement de transition, le logement-foyer ou la résidence hôtelière à vocation sociale est situé et, le cas échéant, susceptibles d'effectuer le diagnostic ou l'accompagnement social préconisé par la commission de médiation. »

Article 43

Le IV du même article L. 441-2-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la commission de médiation, saisie d'une demande d'hébergement ou de logement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale dans les conditions prévues au III, estime qu'un tel accueil n'est pas adapté et qu'une offre de logement doit être faite, elle peut, si le deman-

deur remplit les conditions fixées aux deux premiers alinéas du II, le désigner comme prioritaire pour l'attribution d'un logement en urgence et transmettre au représentant de l'Etat dans le département cette demande aux fins de logement, dans le délai fixé au cinquième alinéa du II. »

Article 44

Le I du même article L. 441-2-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Un représentant de la personne morale gérant le service intégré d'accueil et d'orientation dans le département peut assister à la commission à titre consultatif. »

Article 45

Au premier alinéa de l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles, le mot : « et » est remplacé par le mot : « ou ».

Section 3

Simplifier les règles de domiciliation

Article 46

I. – Le même code est ainsi modifié :

1° Après la seconde occurrence du mot : « domicile », la fin de l'article L. 252-2 est ainsi rédigée : « dans les conditions prévues au chapitre IV du titre VI du présent livre II. » ;

2° Le premier alinéa de l'article L. 264-1 est ainsi modifié :

a) Les mots : « à l'exception de l'aide médicale de l'Etat mentionnée à l'article L. 251-1 » sont remplacés par les mots : « à l'exercice des droits civils qui leur sont reconnus par la loi. » ;

b) Le mot : « juridique » est remplacé par le mot : « juridictionnelle » ;

3° Le dernier alinéa de l'article L. 264-2 est complété par les mots : « , à moins qu'elle sollicite l'aide médicale de l'Etat mentionnée à l'article L. 251-1 du présent code, l'aide juridictionnelle en application des troisième ou quatrième alinéas de l'article 3 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique ou l'exercice des droits civils qui lui sont reconnus par la loi ».

II. – Après le premier alinéa de l'article 102 du code civil, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le lieu d'exercice des droits civils d'une personne sans domicile stable est celui où elle a fait élection de domicile dans les conditions prévues à l'article L. 264-1 du code de l'action sociale et des familles. »

Chapitre VI Créer de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif

Article 47

Au début du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un titre préliminaire ainsi rédigé :

« TITRE PRÉLIMINAIRE « LES SOCIÉTÉS D'HABITAT PARTICIPATIF

« Art. L. 200-1. - L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.

« En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants.

« Art. L. 200-2. - Sans préjudice des autres formes juridiques prévues par la loi, les sociétés d'habitat participatif peuvent se constituer sous la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'attribution et d'autopromotion, définies aux chapitres I^{er} et II du présent titre.

« Art. L. 200-3. - Les personnes souhaitant s'engager dans cette démarche peuvent s'associer en sociétés d'habitat participatif, sous réserve, lorsqu'elles se constituent sous la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'attribution et d'autopromotion, que les éventuelles personnes morales qui y adhèrent ne détiennent pas plus de 30 % du capital social ou des droits de vote.

« Art. L. 200-4. - Lorsque, par dérogation aux articles L. 201-2 et L. 202-2, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 ou L. 365-4 détient un droit de jouissance sur un ou plu-

sieurs logements, ce nombre est fixé à proportion de sa participation dans le capital de la société.

« Art. L. 200-5. - Par dérogation à l'article 1857 du code civil, les associés des sociétés régies par le présent titre et constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports.

« Art. L. 200-6. - La décision régulièrement prise par toute société, quelle qu'en soit la forme, de modifier ses statuts pour les adapter au présent titre n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

« Art. L. 200-7. - Chaque société d'habitat participatif limite son objet à des opérations de construction ou de gestion comprises dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un même ensemble immobilier.

« Art. L. 200-8. - Les sociétés d'habitat participatif peuvent développer des activités et offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés, selon des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité séparée.

« Art. L. 200-9. - Avant tout commencement de travaux de construction, l'assemblée générale de toute société régie par le présent titre ayant pour objet la construction d'un immeuble doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution et fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global sont répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux. Chaque société doit également justifier, avant tout commencement de travaux de construction, d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, dont la nature et les modalités sont définies par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 200-10. - L'assemblée générale des associés adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective mentionnés au 4^e de l'article L. 201-2 et au 3^e de l'article L. 202-2.

« Avant l'entrée dans les lieux, les locataires n'ayant pas la qualité d'associé signent cette charte, qui est annexée à leur contrat de bail.

« Il est remis au futur locataire à qui est faite la proposition d'attribution d'un logement locatif social relevant d'une société d'habitat participatif la copie des statuts

de la société ainsi que tout document que celle-ci a souhaité annexer à ces statuts et qui porte sur la participation des futurs habitants et sociétaires à la vie de la société d'habitat participatif. Le refus ou le défaut d'attestation de transmission de ce document vaut refus par le futur locataire de la proposition d'attribution du logement. Les conditions particulières du bail signé ultérieurement par le locataire sont annexées aux documents susmentionnés.

« Art. L. 200-11. - Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent titre.

« Chapitre I^{er} « Les coopératives d'habitants

« Art. L. 201-1. - Les sociétés coopératives d'habitants sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve des dispositions du présent chapitre, par le chapitre I^{er} du titre III du livre II du code de commerce et par les titres I^{er}, II, II ter, III et IV de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.

« Art. L. 201-2. - Elles ont pour objet de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective dans les conditions prévues au présent article. Pour cela elles peuvent :

« 1^o Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;

« 2^o Construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés ;

« 3^o Attribuer la jouissance de ces logements à leurs associés personnes physiques au moyen du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 ;

« 4^o Gérer, entretenir et améliorer les immeubles mentionnés au 2^o du présent article ;

« 5^o Entretien et animer des lieux de vie collective ;

« 6^o Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la société coopérative régie par l'article L. 201-1.

« Art. L. 201-3. - Les statuts peuvent prévoir que la coopérative d'habitants admette des tiers non associés à bénéficier des ser-

vices mentionnés au 6^o de l'article L. 201-2, selon des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité spéciale permettant de connaître le résultat de cette activité.

« Le chiffre d'affaires correspondant ne peut excéder un pourcentage du capital social ou du chiffre d'affaires de la société, déterminé par décret en Conseil d'Etat.

« Art. L. 201-4. - Les statuts prévoient que les parts sociales ne peuvent être cédées ou remboursées avant l'attribution en jouissance des logements. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions permettant de déroger à ce délai.

« Art. L. 201-5. - I. - Le prix maximal de cession des parts sociales des sociétés coopératives est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, tient compte de l'indice de référence des loyers.

« Toute cession de parts sociales intervenue en violation d'une telle clause est nulle.

« Un associé coopérateur peut se retirer de la société après autorisation de l'assemblée générale des associés.

« Toutefois, si l'associé cédant ses parts ou se retirant présente un nouvel associé, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par l'associé cédant ses parts ou se retirant et peut accepter le retrait ou la cession en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié, le retrait ou la cession peut être autorisé par le juge, saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

« II. - Le prix maximal de remboursement des parts sociales des sociétés coopératives, en cas de retrait, est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration dont le plafond est prévu dans les statuts. Ce plafond ne peut pas excéder l'évolution de l'indice de référence des loyers. Ce montant ne peut excéder le prix maximal de cession des parts sociales défini au premier alinéa du I du présent article.

« III. - L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. Le prix maximal de remboursement des parts sociales de l'associé exclu ►►

est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, correspond à l'évolution de l'indice de référence des loyers. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge, saisi dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision.

«**IV.** - L'associé démissionnaire, exclu ou qui cède ses parts sociales ne supporte pas la quote-part des pertes afférentes aux amortissements de l'ensemble immobilier.

« Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu au titre de la libération de ses parts sociales sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat.

«**Art. L. 201-6.** - La société coopérative d'habitants constituée des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

«**Art. L. 201-7.** - Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun. Un règlement est adopté par l'assemblée générale des associés avant toute entrée dans les lieux et prévoit notamment les modalités de répartition de ces charges entre les associés. Ce règlement est annexé au contrat coopératif prévu à l'article L. 201-8.

«**Art. L. 201-8.** - Un contrat coopératif est conclu entre la société coopérative d'habitants et chaque associé coopérateur avant l'entrée en jouissance de ce dernier. Ce contrat confère à l'associé coopérateur un droit de jouissance sur un logement et mentionne, notamment:

«**1°** La désignation et la description du logement dont l'associé coopérateur a la jouissance et des espaces destinés à un usage commun des associés coopérateurs;

«**2°** Les modalités d'utilisation des espaces mentionnés au 1°;

«**3°** La date d'entrée en jouissance;

«**4°** L'absence de maintien de plein droit dans les lieux prévue à l'article L. 201-9;

«**5°** Une estimation du montant de la quote-part des charges men-

tionnées à l'article L. 201-7 que l'associé coopérateur doit acquitter pour la première année d'exécution du contrat;

«**6°** Le montant de la redevance mise à la charge de l'associé coopérateur, sa périodicité et, le cas échéant, ses modalités de révision. Le contrat coopératif précise à ce titre:

«**a)** La valeur de la partie de la redevance correspondant à la jouissance du logement, appelée fraction locative;

«**b)** La valeur de la partie de la redevance correspondant à l'acquisition de parts sociales, appelée fraction acquisitive.

« Lorsque le contrat coopératif est signé avant l'entrée en jouissance, aucun versement ne peut être exigé au titre de la redevance dès lors que la jouissance n'est pas effective.

«**Art. L. 201-9. - I.** - En cas de décès d'un associé coopérateur, ses héritiers ou légataires disposent d'un délai de deux ans pour signer un contrat coopératif.

«**II.** - La perte de la qualité d'associé coopérateur pour quelque cause que ce soit entraîne la cessation du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 et emporte de plein droit la perte du droit de jouissance.

«**Art. L. 201-10.** - La société coopérative d'habitants fait procéder périodiquement, sous le nom de révision coopérative, à l'examen de sa situation technique et financière et de sa gestion, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

«**Art. L. 201-11.** - Par dérogation à l'article 19 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée, en cas de dissolution, l'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé sous réserve de l'application des articles 16 et 18 de la même loi est dévolu par décision de l'assemblée générale à d'autres coopératives d'habitants régies par le présent code, ou à une union les fédérant ou à tout organisme d'intérêt général destiné à aider à leur financement initial ou à garantir l'achèvement de la production de logement.

«**Art. L. 201-12.** - Les deux derniers alinéas de l'article 16, l'article 17 et le deuxième alinéa de l'article 18 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée ne sont pas applicables aux sociétés régies par le présent chapitre.

«**Art. L. 201-13.** - Des parts sociales en industrie, correspondant à un apport travail, peuvent être souscrites par les coopérateurs

lors de la phase de construction ou de rénovation du projet immobilier ou lors de travaux de réhabilitation du bâti, sous réserve notamment d'un encadrement technique adapté et d'un nombre d'heures minimal. Le nombre d'heures constitutif de ces parts sociales en industrie est fixé en assemblée générale par vote unanime des coopérateurs. Ces parts doivent être intégralement libérées avant la fin desdits travaux et sont plafonnées au montant de l'apport initial demandé aux coopérateurs. Elles concourent à la formation du capital social et sont alors cessibles ou remboursables après un délai de deux ans à compter de la libération totale des parts, déduction faite d'un montant, réparti, correspondant aux coûts spécifiques engendrés par cet apport travail.

« Un décret en Conseil d'Etat définit l'apport travail, ses conditions d'application et le nombre minimal d'heures.

«**Chapitre II** «**Les sociétés d'attribution et d'autopromotion**

«**Art. L. 202-1.** - Les sociétés d'attribution et d'autopromotion sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve du présent chapitre, par le chapitre I^{er} du titre III du livre II du code de commerce. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi.

«**Art. L. 202-2.** - Elles ont pour objet d'attribuer aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés. Pour cela, elles peuvent:

«**1°** Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire;

«**2°** Acquérir ou construire des immeubles à usage d'habitation en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à titre de résidence principale;

«**3°** Gérer, entretenir et améliorer les immeubles leur appartenant ainsi que les lieux de vie collective qu'ils comportent;

«**4°** Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés, selon les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité séparée.

« Le chiffre d'affaires correspondant ne peut excéder un pourcentage du capital social ou du

chiffre d'affaires de la société, déterminé par décret en Conseil d'Etat.

« Dès la constitution de la société, les statuts optent pour l'attribution des logements en jouissance ou en propriété.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la société régie par l'article L. 202-1.

«**Art. L. 202-3.** - Un état descriptif de division annexé aux statuts délimite les lots et diverses parties de l'immeuble en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot. Les statuts divisent les droits composant le capital social en groupes et affectent à chacun d'eux l'un des lots définis par l'état descriptif de division pour être attribué au titulaire du groupe considéré.

« En cas d'attribution en propriété, un règlement précise la destination des parties réservées à l'usage privatif des associés et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux.

« Si l'attribution en propriété d'une ou plusieurs fractions de l'immeuble emporte l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le règlement est établi en conformité avec cette loi et est annexé aux statuts de la société.

« En cas d'attribution en jouissance, un règlement en jouissance délimite les diverses parties de l'immeuble, en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. Il précise la destination des parties destinées à un usage privatif et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux. Ce règlement en jouissance est annexé aux statuts.

« L'état descriptif de division, les règlements mentionnés au présent article et les dispositions corrélatives des statuts sont adoptés avant tout commencement des travaux de construction.

«**Art. L. 202-4.** - Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par la construction de l'immeuble, en proportion de leurs droits dans le capital.

«**Art. L. 202-5.** - L'associé qui ne satisfait pas aux obligations

auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l'article L. 202-4 ne peut prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction.

« Les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent, un mois après une sommation de payer restée sans effet, être mis en vente publique, sur autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des droits sociaux et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

« La mise en vente publique est notifiée à l'associé défaillant et publiée dans un des journaux d'annonces légales du lieu du siège social. Si l'associé est titulaire de plusieurs groupes de droits sociaux donnant vocation à des parties différentes de l'immeuble, chacun de ces groupes peut être mis en vente séparément.

« La vente a lieu pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, qui est tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Les sommes produites par l'adjudication sont affectées par privilège au paiement des sommes dont cet associé est redevable à la société. Ce privilège s'empare sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société, ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

« **Art. L. 202-6.** - Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble, lesdites valeurs résultant de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciées au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés.

« **Art. L. 202-7.** - Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, en fonction de

l'utilité relative que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot mentionné à l'article L. 202-3.

« Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et des espaces communs, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots. Ces valeurs résultent de la consistance, de la superficie et de la situation des lots.

« Le règlement de copropriété ou le règlement en jouissance prévus à l'article L. 202-3 fixent la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges; à défaut, ils indiquent les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

« L'article L. 202-5 est applicable à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en application du présent article.

« Un associé peut demander au juge la révision, pour l'avenir, de la répartition des charges visées au présent article si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à un autre lot est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme au premier alinéa du présent article. Si l'action est reconnue fondée, le juge procède à la nouvelle répartition.

« Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent en disposant d'un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraîne l'exécution de la décision, nonobstant toute disposition contraire. En outre, lorsque le règlement de copropriété ou en jouissance prévu à l'article L. 202-3 met à la charge de certains associés seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote en disposant d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

« L'assemblée générale des associés adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, et notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective mentionnés au 3° de l'article L. 202-2.

« Avant l'entrée dans les lieux, les locataires n'ayant pas la qualité d'associé signent cette charte, qui est annexée à leur contrat de bail.

« **Art. L. 202-8.** - Chaque associé dispose d'un nombre de voix qui est ainsi déterminé dans les statuts:

« 1° Soit chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social;

« 2° Soit chaque associé dispose d'une voix.

« **Art. L. 202-9. - I.** - Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en jouissance, nonobstant toute clause contraire des statuts, un associé peut se retirer d'une société d'attribution et d'autopromotion après autorisation de l'assemblée générale des associés.

« Toutefois, si l'associé démissionnaire présente un nouvel associé solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par le démissionnaire et peut accepter sa démission en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié de la démission, celle-ci peut être autorisée par le juge, saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

« Le retrait d'un associé n'entraîne pas l'annulation de ses parts ou actions.

« **II.** - Lorsque les statuts de la société prévoient des attributions en propriété, un associé peut se retirer de la société dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble et sa conformité aux énonciations de l'état descriptif et a adopté les comptes définitifs de l'opération de construction. A défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au juge de procéder aux constatations et décisions susmentionnées.

« Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et un représentant de l'organe de gestion ou, en cas de refus de ce dernier, par ordonnance rendue en référé.

« Le retrait entraîne de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux lots attribués en propriété et la réduction corrélative du capital social. L'organe de gestion constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

« Le troisième alinéa du présent II demeure applicable après dissolution de la société. Les pouvoirs

dévolus par ce même alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs.

« **III.** - Pour l'application du présent article, tout associé est réputé avoir fait élection de domicile en l'immeuble social, à moins qu'il n'ait notifié à la société une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble.

« Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne peuvent exercer leurs droits contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ou à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société.

« **IV.** - L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision. Le jugement est exécutoire par provision. Le présent alinéa n'est pas applicable dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 202-5.

« Les sommes versées par l'associé démissionnaire ou l'associé exclu, tant au titre de la libération de ses parts sociales ou actions qu'au titre du contrat de vente de l'immeuble à construire si ce contrat a été passé, sont remboursées à cet associé, après déduction des charges et frais occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion de l'associé. L'appréciation du montant de ces charges et frais peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts, dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat.

« **Art. L. 202-10.** - La dissolution de la société peut, nonobstant toute disposition contraire des statuts, et même si ceux-ci prévoient des attributions en jouissance, être décidée par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.

« L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer la société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

« Ce partage ne peut intervenir qu'après décision définitive sur les comptes de l'opération de construction dans les conditions prévues au sixième alinéa du présent article. Il doit comporter des attributions de fractions d'immeubles et une répartition du passif conformes aux dispositions ►►

statutaires et à l'état descriptif de division.

« Dans le cas où la succession d'un associé n'est pas encore liquidée, les droits et les charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas, de leur part, acceptation de la succession ou de la donation.

« Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligations auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent, conformément à l'article L. 202-5, prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés de leurs obligations. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.

« Le liquidateur fait établir le projet de partage en la forme authentique. Les associés sont invités, au besoin par sommation du liquidateur, à prendre connaissance du projet de partage et à l'approuver ou à le contester en la forme authentique.

« Les associés qui contestent alors le partage disposent d'un délai de quinze jours pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal compétent. Les attributions devenues définitives sont opposables aux associés non présents ou représentés, absents ou incapables.

« La publication au fichier immobilier est faite à la diligence du liquidateur.

Art. L. 202-11. - La société peut donner caution pour la garantie des emprunts contractés par les associés, pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds de la société nécessaires à la réalisation de l'objet social, et par les cessionnaires des parts sociales, pour leur permettre de payer leur prix de cession, mais seulement à concurrence des appels de fonds déjà réglés à la société, et, s'il y a lieu, de payer les appels de fonds qui restent encore à régler.

« La caution hypothécaire doit être autorisée par les statuts, avec stipulation que l'engagement de la société est strictement limité aux parties divisées et indivises de l'immeuble social auxquelles le bénéficiaire du crédit aura vocation en propriété, à l'issue d'un retrait ou d'une dissolution.

« La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

« Dans les sociétés ne prévoyant que des attributions en jouissance,

la société peut, dans les conditions précitées, se porter caution hypothécaire des associés. La saisie ne peut intervenir que si aucun cessionnaire n'a pu être trouvé, à l'amiable ou, le cas échéant, après réalisation du nantissement des parts sociales. Elle vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

« Les conditions de mise en œuvre du présent article sont définies par décret en Conseil d'Etat. »

Article 48

Après le troisième alinéa de l'article L. 633-2 du même code, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Les clauses du contrat et du règlement intérieur instituant des limitations à la jouissance à titre privé du local privatif constituant un domicile, autres que celles fixées par la législation en vigueur, sont réputées non écrites.

« Le gestionnaire ne peut accéder au local privatif du résident qu'à la condition d'en avoir fait la demande préalable et dans les conditions prévues par le règlement intérieur.

« Le gestionnaire peut toutefois accéder au local privatif du résident dans les conditions prévues pour la mise en œuvre de l'accompagnement personnalisé défini dans le contrat de séjour conclu entre le résident et le gestionnaire en application de l'article L. 311-4 du code de l'action sociale et des familles.

« En cas d'urgence motivée par la sécurité immédiate de l'immeuble ou des personnes, le gestionnaire peut accéder sans autorisation préalable au local privatif du résident. Il en tient informé ce dernier par écrit dans les meilleurs délais. »

Article 49

I. - L'article L. 633-4 du même code est ainsi rédigé :

« **Art. L. 633-4.** - Dans chaque établissement, défini à l'article L. 633-1, sont créés un conseil de concertation et un comité de résidents.

« Le conseil de concertation est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire et, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées désignées par le comité de résidents du foyer concerné. Le conseil se réunit à la demande du proprié-

taire, du gestionnaire ou des représentants des personnes logées, au moins une fois par an.

« Les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.

« Le comité de résidents est élu par l'ensemble des résidents du foyer pour une période définie par le règlement intérieur et maximale de trois ans. Il est constitué exclusivement de résidents titulaires d'un contrat mentionné à l'article L. 633-2 et logés à titre de résidence principale dans le foyer dans lequel ce comité est mis en place.

« Le comité de résidents représente les personnes logées dans le foyer au sein du conseil de concertation dans leurs relations avec le gestionnaire et le propriétaire de l'établissement, s'il est distinct du gestionnaire. Il désigne en son sein ses représentants qui siègent au conseil de concertation.

« Les modalités de fonctionnement et de désignation des membres du comité de résidents sont fixées par décret.

« Le gestionnaire met à la disposition du comité de résidents un local pour ses réunions selon les modalités définies par le conseil de concertation. Pour ces mêmes réunions, le gestionnaire donne accès à des moyens de communication adaptés. »

II. - Les comités de résidents sont mis en place dans un délai d'un an à compter de la publication de la présente loi.

Article 50

I. - La loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé est ainsi modifiée :

1° L'article 13 est ainsi modifié :

a) Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « L'assemblée est réunie dans le même délai à la demande du conseil de surveillance. » ;

b) Après le même alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil de surveillance, qui peut demander l'inscription d'une ou de plusieurs questions à l'ordre du jour. » ;

c) A la troisième phrase de l'avant-dernier alinéa, après le mot : « jour », sont insérés les mots :

« et comporter la reproduction du dernier alinéa du présent article » ;

d) A la dernière phrase du dernier alinéa, après le mot : « effectué », sont insérés les mots : « dans le délai maximal de sept jours à compter de la réception de la demande » ;

2° Au dernier alinéa de l'article 15, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

3° Le second alinéa de l'article 17 est ainsi modifié :

a) Après la première occurrence du mot : « syndicat », sont insérés les mots : « nonobstant toutes dispositions contraires des statuts, » ;

b) Après le mot : « désignée », sont insérés les mots : « chaque année » ;

c) Sont ajoutés les mots et une phrase ainsi rédigée : « appelée à approuver les comptes sociaux. Cette personne rend compte aux associés des décisions prises par le syndicat de copropriété lors de la première assemblée générale tenue après l'assemblée du syndicat. » ;

4° L'article 18 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est complété par quatre phrases ainsi rédigées :

« Nonobstant toutes dispositions contraires des statuts, les membres du conseil de surveillance sont nommés pour un mandat d'une durée maximale de trois ans renouvelable. Ils sont révocables par l'assemblée générale. Le conseil de surveillance élit son président parmi ses membres. A moins que les statuts n'aient fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil de surveillance, ces règles sont fixées par l'assemblée générale. » ;

b) Les deux derniers alinéas sont ainsi rédigés :

« Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande et après en avoir avisé la société, de toutes pièces, documents, correspondance ou registres se rapportant à la gestion de la société.

« Lorsqu'une communication est faite au conseil de surveillance, elle est valablement faite à la personne de son président. Chaque année, le conseil de surveillance rend compte à l'assemblée générale de l'exécution de sa mission. » ;

5° Après l'article 18, il est inséré un article 18-1 ainsi rédigé :

« **Art. 18-1.** - A défaut de dispositions imposant la nomination d'un commissaire aux comptes, le contrôle de la gestion est effectué chaque année par un technicien non associé désigné par l'assemblée à laquelle il rend compte de sa mission.

«Il peut avoir recours aux dispositions du troisième alinéa de l'article 18.»;

6° L'article 19-1 est ainsi modifié:

a) Après les mots: «notamment lorsque», la fin de la seconde phrase est ainsi rédigée: «l'associé est bénéficiaire des minima sociaux ou perçoit une rémunération inférieure au salaire minimum interprofessionnel de croissance, ou lorsque l'associé ne peut plus jouir du lot qui lui a été attribué du fait de la fermeture ou de l'inaccessibilité de la station ou de l'ensemble immobilier concerné.»;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé:

«Le retrait est de droit lorsque les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans à compter de la demande de retrait formée par l'héritier ou les héritiers devenus associés auprès de la société. Le retrait est constaté par acte notarié signé par l'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent et le représentant de la société. Le coût du ou des actes notariés et les droits y afférents liés au retrait sont supportés par l'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent. En cas de pluralité d'héritiers, il est fait application de l'article 815-3 du code civil. L'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent ont droit au remboursement de la valeur de leurs droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du même code.»;

7° L'article 33 est ainsi modifié:

a) Au second alinéa, après la seconde occurrence du mot: «associés», sont insérés les mots: «ou "propriété" pour qualifier les droits qui leur sont accordés sur l'immeuble»;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé:

«Est puni de 15000€ d'amende le fait, pour tout annonceur, de diffuser ou de faire diffuser pour son compte une publicité non conforme au deuxième alinéa.»

II. - Le présent article entre en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi.

Article 51

L'article 101 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion est ainsi modifié:

1° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé:

«Les organismes publics ou privés qui s'engagent dans ce dispositif sont agréés par l'Etat au vu de leur compétence à mener des travaux d'aménagement et à organiser l'occupation de bâtiments par des résidents temporaires.»;

2° Au deuxième alinéa, les mots: «sont soumises à l'agrément de l'Etat et» sont supprimés et est ajoutée une phrase ainsi rédigée:

«La convention est d'une durée maximale de trois ans et peut être prorogée par périodes d'un an, dès lors que le propriétaire justifie que le changement de destination des locaux qui devait faire suite à l'occupation du bâtiment par des résidents temporaires ne peut survenir à l'échéance du délai initialement prévu.»;

3° A la première phrase du troisième alinéa et à la troisième phrase du quatrième alinéa, le mot: «deuxième» est remplacé par le mot: «troisième»;

4° La dernière phrase du dernier alinéa est ainsi rédigée:

«Dans un délai de dix-huit mois après la promulgation de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, un premier rapport bisannuel de suivi et d'évaluation est déposé au Parlement.»

(...)

TVA/LOCATIONS

Modalités d'option pour le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée applicables à certaines opérations locatives et à la procédure de transfert du droit à déduction prévue en faveur des personnes morales de droit public

● DÉCRET N°2014-44 DU 20 JANVIER 2014
MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES
JO du 22 janvier 2014 - NOR: EFIE1316759D

Publics concernés: les personnes qui donnent en location des locaux nus à usage professionnel ou des terres et bâtiments d'exploitation à usage agricole, l'Etat, les collectivités territoriales ainsi que leurs groupements ou leurs établissements publics.

Objet: modalités d'exercice et date d'effet des options pour la taxation des locations de locaux nus à usage professionnel et des terres et bâtiments d'exploitation à usage agricole, respectivement prévues aux 2° et 6° de l'article 260 du code général des impôts (CGI), et aménagement de la procédure de transfert des droits à déduction prévue à l'article 210 de l'annexe II au CGI.

Entrée en vigueur: le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice: le présent décret modifie la date de prise d'effet des options pour la taxation à la TVA des locations de locaux nus à usage professionnel et des terres et bâtiments d'exploitation à usage agricole, respectivement prévues aux 2° et 6° de l'article 260 du CGI. Celles-ci prennent désormais effet au premier jour du mois au cours duquel elles ont été formulées auprès du service des impôts. Ensuite, le décret tire les conséquences de l'article 75 de la loi n°2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives qui a mis fin à l'exigence d'enregistrement des baux ruraux à durée limitée pour pouvoir bénéficier de l'option pour la taxation à la TVA prévue au 6° de l'article 260 du CGI. Enfin, le décret restreint la procédure de transfert du droit à déduction prévue au 1° du 2 du I de l'article 210 de l'annexe II au CGI aux seules situations dans lesquelles la collectivité publique qui expose des dépenses pour des investissements publics dont elle confie l'exploitation à un délégataire est elle-même non assujettie à la TVA.

Le Premier ministre,
Sur le rapport du ministre de l'économie et des finances,

Vu la directive 2006/112/ CE du Conseil du 28 novembre 2006 modifiée relative au système commun de la taxe sur la valeur ajoutée;

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 260 et 273, et l'annexe II à ce code, notamment ses articles 194, 202 et 210;

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 12 septembre 2013;

Le Conseil d'Etat (section des finances) entendu,

Décète:

Article 1

L'annexe II au code général des impôts est ainsi modifiée:

1° Au troisième alinéa de l'article 194, les mots: «suivant celui» sont supprimés;

2° A l'article 202:

a) Au premier alinéa, les mots: «, en vertu d'un bail ayant date certaine,» sont supprimés;

b) Au second alinéa, les mots: «suivant celui» sont supprimés;

3° Au 1° du 2 du I de l'article 210, après les mots: «établissements publics», sont insérés les mots: «n'utilisent pas pour la réalisation d'opérations ouvrant droit à déduction et qu'ils».

Article 2

Chargés de l'exécution...

Fait le 20 janvier 2014. ■

Seront publiés dans les prochains cahiers «Textes officiels»:

- Dans le cahier du 11 avril 2014:
 - Titre II: Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées
- Dans le cahier du 18 avril 2014:
 - Titre III: Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement
- Dans le cahier du 25 avril 2014:
 - Titre IV: Moderniser les documents de planification et d'urbanisme;
 - Décision du Conseil constitutionnel n°2013-687 DC du 23 janvier 2014.