

Code de la construction et de l'habitation

Partie législative

Livre Ier : Dispositions générales.

Titre préliminaire : Informations du Parlement en matière de logement

Article L101-1

Tous les deux ans, un rapport est présenté par le Gouvernement au Parlement sur la situation du logement en France. Ce rapport comprend notamment :

- 1° Une évaluation territorialisée de l'offre et des besoins en matière de logements ;
- 2° Des données sur l'évolution des loyers ;
- 3° Des données sur les révisions annuelles ou les modifications du barème visé à l'article L. 351-3, ainsi que sur leurs conséquences sur les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement ;
- 4° Un bilan d'application du supplément de loyer de solidarité prévu à l'article L. 441-3 ;
- 5° Des informations sur l'occupation des logements d'habitations à loyer modéré visés au livre IV et sur son évolution.

Partie législative

Livre Ier : Dispositions générales.

Titre Ier : Construction des bâtiments.

Chapitre Ier : Règles générales.

Section 1 : Dispositions applicables à tous bâtiments.

Article L111-1

Ainsi qu'il est dit à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme :

" Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

" Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis. "

Article L111-2

Ainsi qu'il est dit à l'article 3, alinéas 1er et 2, de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et sous réserve de l'article 4 de cette loi :

"Quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, sans préjudice du recours à d'autres personnes participant, soit individuellement, soit en équipe, à la conception. Cette obligation n'exclut pas le recours à un architecte pour des missions plus étendues.

Le projet architectural mentionné ci-dessus définit par des plans et documents écrits l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs."

Article L111-3

Conformément à l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, les bâtiments, locaux et installations soumis aux dispositions des articles L. 111-1, L. 421-1 à L. 421-3 ou L. 510-1 dudit code ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires du cahier des charges, de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, de gaz ou de téléphone, si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

Section 2 : Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation.

Sous-section 1 : Règles générales de construction.

Article L111-4

Les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect des règles de sécurité jusqu'à destruction desdits bâtiments ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions de ce texte se substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements départementaux et communaux.

Article L111-5

Conformément aux articles L1111-2 à L1111-4, L1311-1 et L1311-2 du code de la santé publique, dans chaque département un règlement sanitaire établi par le représentant de l'Etat dans le département détermine les prescriptions relatives à la salubrité des maisons et de leurs dépendances.

Conformément aux articles L1331-1 à L1331-7 dudit code, les immeubles d'habitation doivent être obligatoirement raccordés aux égouts destinés à recevoir les eaux usées domestiques.

Article L111-5-1

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations l'équipe au moins des gaines techniques nécessaires à la réception, par tous réseaux de communications électroniques, des services en clair de télévision par voie hertzienne en mode numérique.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être

pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.

L'obligation prévue à l'alinéa précédent s'applique aux immeubles dont le permis de construire est délivré après le 1er janvier 2010 ou, s'ils groupent au plus vingt-cinq locaux, après le 1er janvier 2011.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

Article L111-5-2

I. # Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

II. # Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

III. # L'obligation prévue aux I et II s'applique aux bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 1er janvier 2012.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment le nombre minimal de places visées au II selon la catégorie de bâtiments.

Article L111-5-3

Des équipements permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installés dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constituant principalement un lieu de travail, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux salariés, avant le 1er janvier 2015.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions et les modalités d'application du présent article. Il fixe notamment les catégories de bâtiments soumis à cette obligation, le nombre minimal de places de stationnement qui font l'objet de l'installation selon la catégorie de bâtiments et les conditions de dérogation en cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à l'environnement naturel du bâtiment.

Article L111-6

Conformément à l'article L. 361-4 du code des communes, nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation, ni creuser aucun puits, à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes et les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés, ni augmentés sans autorisation.

Sous-section 2 : Règles générales de division.

Article L111-6-1

Sont interdites :

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ;

-qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

-toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire suivante : l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

-l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

-les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Article L111-6-2

Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

Sous-section 2 bis : Règles générales de rénovation d'immeubles.

Article L111-6-2-1

Le vendeur professionnel d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, devant être rénové, doit justifier d'une assurance de responsabilité civile professionnelle.

Article L111-6-2-2

Les sanctions prévues à l'article L. 111-34 sont applicables en cas de violation des dispositions de l'article L. 111-6-2-1.

Article L111-6-2-3

Lorsque tout ou partie d'un immeuble est occupé par des locataires ou des occupants de bonne foi et que des travaux effectués présentent un caractère abusif et vexatoire, le juge saisi en référé peut prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux. Il peut ordonner leur interdiction ou leur interruption, sous astreinte le cas échéant.

Quiconque exécute ou fait exécuter les travaux visés au premier alinéa, malgré une décision d'interdiction ou d'interruption des travaux prononcée par le juge, est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 4 500 euros.

Le juge peut en outre ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné.

Sous-section 3 : Accès des opérateurs de services postaux et des porteurs de presse aux boîtes aux lettres particulières.

Article L111-6-3

Pour l'application de l'article L. 5-10 du code des postes et des communications électroniques, les propriétaires ou, en cas de copropriété, le syndicat représenté par le syndic permettent au prestataire du service universel postal et aux opérateurs titulaires de l'autorisation prévue à l'article L. 3 du même code d'accéder, selon des modalités identiques, aux boîtes aux lettres particulières.

Les porteurs et les vendeurs colporteurs de presse inscrits auprès du Conseil supérieur des messageries de presse, agissant pour le compte d'une entreprise de presse ou d'une société de portage de presse, titulaire de l'autorisation prévue à l'article L. 3 du code des postes et des communications électroniques, ont accès aux boîtes aux lettres particulières selon les mêmes modalités que les agents chargés de la distribution au domicile agissant pour le compte des opérateurs visés à l'alinéa précédent.

Sous-section 4 : Droit d'équiper une place de stationnement d'une installation dédiée à la recharge électrique d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable

Article L111-6-4

Le propriétaire d'un immeuble doté de places de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif ou, en cas de copropriété, le syndicat représenté par le syndic ne peut s'opposer sans motif sérieux et légitime à l'équipement des places de stationnement d'installations dédiées à la recharge électrique pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, à la demande d'un locataire ou occupant de bonne foi et aux frais de ce dernier.

Constitue notamment un motif sérieux et légitime au sens du premier alinéa la préexistence de telles installations ou la décision prise par le propriétaire de réaliser de telles installations en vue d'assurer dans un délai raisonnable l'équipement nécessaire.

Article L111-6-5

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien des équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble collectif et desservant un ou plusieurs utilisateurs finals font l'objet d'une convention entre le prestataire et le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndicat représenté par le syndic.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application de la présente sous-section.

Section 3 : Personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Article L111-7

Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements

recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminés aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-3. Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage.

Article L111-7-1

Des décrets en Conseil d'Etat fixent les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux. Ils précisent les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles.

Les mesures de mise en accessibilité des logements sont évaluées dans un délai de trois ans à compter de la publication de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et une estimation de leur impact financier sur le montant des loyers est réalisée afin d'envisager, si nécessaire, les réponses à apporter à ce phénomène.

Article L111-7-2

Des décrets en Conseil d'Etat fixent les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments d'habitation existants lorsqu'ils font l'objet de travaux, notamment en fonction de la nature des bâtiments et parties de bâtiments concernés, du type de travaux entrepris ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur des bâtiments au-delà duquel ces modalités s'appliquent. Ils prévoient dans quelles conditions des dérogations motivées peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural, ou lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences. Ces décrets sont pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées.

En cas de dérogation portant sur un bâtiment appartenant à un propriétaire possédant un parc de logements dont le nombre est supérieur à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat, les personnes handicapées affectées par cette dérogation bénéficient d'un droit à être relogées dans un bâtiment accessible au sens de l'article L. 111-7, dans des conditions fixées par le décret en Conseil d'Etat susmentionné.

Article L111-7-3

Les établissements existants recevant du public doivent être tels que toute personne handicapée puisse y accéder, y circuler et y recevoir les informations qui y sont diffusées, dans les parties ouvertes au public. L'information destinée au public doit être diffusée par des moyens adaptés aux différents handicaps.

Des décrets en Conseil d'Etat fixent pour ces établissements, par type et par catégorie, les exigences relatives à l'accessibilité prévues à l'article L. 111-7 et aux prestations que ceux-ci doivent fournir aux personnes handicapées. Pour faciliter l'accessibilité, il peut être fait recours aux nouvelles technologies de la communication et à une signalétique adaptée.

Les établissements recevant du public existants devront répondre à ces exigences dans un délai, fixé par décret en Conseil d'Etat, qui pourra varier par type et catégorie d'établissement, sans excéder dix ans à compter de la publication de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Ces décrets, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, précisent les dérogations exceptionnelles qui peuvent être accordées aux établissements recevant du public après démonstration de l'impossibilité technique de procéder à la mise en accessibilité ou en raison de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural ou lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences.

Ces dérogations sont accordées après avis conforme de la commission départementale consultative de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité, et elles s'accompagnent obligatoirement de mesures de substitution pour les établissements recevant du public et remplissant une mission de service public.

Article L111-7-4

Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux prévus aux articles L. 111-7-1, L. 111-7-2 et L. 111-7-3 et soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'autorité qui a délivré ce permis un document attestant de la prise en compte des règles concernant l'accessibilité. Cette attestation est établie par un contrôleur technique visé à l'article L. 111-23 ou par une personne physique ou morale satisfaisant à des critères de compétence et d'indépendance déterminés par ce même décret. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les propriétaires construisant ou améliorant leur logement pour leur propre usage.

Article L111-8

Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles prévues aux articles L. 111-7, L. 123-1 et L. 123-2.

Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente mentionnée à l'alinéa précédent.

Article L111-8-3

L'ouverture d'un établissement recevant du public est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité administrative après contrôle du respect des dispositions de l'article L. 111-7.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.

Article L111-8-3-1

L'autorité administrative peut décider la fermeture d'un établissement recevant du public qui ne répond pas aux prescriptions de l'article L. 111-7-3.

Article L111-8-4

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les adaptations nécessaires à la mise en oeuvre de la présente section dans les départements d'outre-mer.

Section 4 : Performance énergétique et environnementale et caractéristiques énergétiques et environnementales.

Article L111-9

Un décret en Conseil d'Etat détermine :

- pour les constructions nouvelles, en fonction des différentes catégories de bâtiments, leurs caractéristiques et leur performance énergétiques et environnementales, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition ;
- à partir de 2020, pour les constructions nouvelles, le niveau d'émissions de gaz à effet de serre pris en considération dans la définition de leur performance énergétique et une méthode de calcul de ces émissions adaptée à ces constructions nouvelles ;
- les conditions dans lesquelles le maître d'ouvrage atteste de la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie ainsi que de la prise en compte de la réglementation thermique au moment du dépôt du dossier de demande de permis de construire ;
- les catégories de bâtiments qui font l'objet, avant leur construction, d'une étude de faisabilité technique et économique. Cette étude évalue ou envisage obligatoirement pour certaines catégories de bâtiments les diverses solutions d'approvisionnement en énergie de la nouvelle construction, dont

celles qui font appel aux énergies renouvelables, aux productions combinées de chaleur et d'énergie, aux systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent, aux pompes à chaleur performantes en termes d'efficacité énergétique ou aux chaudières à condensation gaz, sans préjudice des décisions des autorités compétentes pour les services publics de distribution d'énergie ;

- le contenu et les modalités de réalisation de cette étude.

Article L111-9-1

Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux portant sur des bâtiments neufs ou sur des parties nouvelles de bâtiment existant soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré le permis de construire un document attestant que la réglementation thermique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage. Cette attestation doit être établie, selon les catégories de bâtiments neufs ou de parties nouvelles de bâtiment existant soumis à permis de construire, par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23, une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6, un organisme ayant certifié, au sens des articles L. 115-27 à L. 115-32 du code de la consommation, la performance énergétique du bâtiment neuf ou de la partie nouvelle du bâtiment dans le cadre de la délivrance d'un label de " haute performance énergétique " ou un architecte au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

Article L111-10

Un décret en Conseil d'Etat détermine :-les caractéristiques énergétiques et environnementales et la performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la maîtrise de l'énergie, de la production d'énergie renouvelable, de la consommation d'eau et de la production de déchets, des bâtiments ou parties de bâtiment existants qui font l'objet de travaux, en fonction des catégories de bâtiments, du type de travaux envisagés ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur du bâtiment au-delà de laquelle le présent alinéa s'applique ;

-les catégories de bâtiments ou parties de bâtiments existants qui font l'objet, avant le début des travaux, d'une étude de faisabilité technique et économique. Cette étude évalue les diverses solutions d'approvisionnement en énergie, dont celles qui font appel aux énergies renouvelables ;

-le contenu et les modalités de réalisation de cette étude ;

-les caractéristiques thermiques que doivent respecter les nouveaux équipements, ouvrages ou installations mis en place dans des bâtiments existants, en fonction des catégories de bâtiments considérées ;

-les catégories d'équipements, d'ouvrages ou d'installations visés par le précédent alinéa.

Les mesures visant à améliorer les caractéristiques thermiques et la performance énergétique des bâtiments existants ainsi que leur impact sur les loyers, les charges locatives et le coût de la construction sont évalués dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.

Article L111-10-1

Le préfet, le maire de la commune d'implantation des bâtiments et le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement peuvent demander communication des études et diagnostics visés aux articles L. 111-9, L. 111-10 et L. 111-10-4. Ces études et diagnostics doivent être communiqués dans le mois qui suit la demande. Leur refus de communication est passible des poursuites et sanctions prévues par les articles L. 152-1 à L. 152-10.

Article L111-10-2

Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux de réhabilitation thermique de bâtiments existants visés à l'article L. 111-10 et soumis à autorisation de construire, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré l'autorisation de construire un document attestant que la réglementation thermique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage. Cette attestation doit être établie, selon les catégories de bâtiments, parties de bâtiment et catégories de travaux, par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23, une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6, un organisme ayant certifié, au sens des articles L. 115-27 à L. 115-32 du code de la consommation, la performance énergétique du bâtiment ou de la partie du bâtiment réhabilitée dans le cadre de la délivrance d'un label de " haute performance énergétique " ou un architecte au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

Article L111-10-3

Des travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public dans un délai de huit ans à compter du 1er janvier 2012.

Un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et les modalités de cette obligation de travaux, notamment les caractéristiques thermiques ou la performance énergétique à respecter, en tenant compte de l'état initial et de la destination du bâtiment, de contraintes techniques exceptionnelles, de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou de nécessités liées à la conservation du patrimoine historique. Il précise également les conditions et les modalités selon lesquelles le constat du respect de l'obligation de travaux est établi et publié en annexe aux contrats de vente et de location.

Article L111-10-4

Des décrets en Conseil d'Etat déterminent les catégories de bâtiments qui, en raison de la quantité ou de la nature des déchets que leur démolition ou réhabilitation lourde est susceptible de produire, font l'objet, avant leur démolition ou réhabilitation lourde, d'un diagnostic relatif à la gestion des déchets issus de la démolition ou réhabilitation lourde, ainsi que le contenu et les modalités de réalisation de ce diagnostic.

Section 5 : Caractéristiques acoustiques.

Article L111-11

Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil reproduit à l'article L. 111-20-2.

Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession.

Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux portant sur des bâtiments neufs ou sur des parties nouvelles de bâtiment existant soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré l'autorisation de construire un document attestant que la réglementation acoustique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage.

Article L111-11-1

Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux, autres que d'habitation, quant à leurs caractéristiques acoustiques et les catégories d'ouvrages et locaux qui sont soumis en tout ou partie aux dispositions du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L111-11-2

Des prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques peuvent être imposées aux travaux soumis à autorisation ou à déclaration préalable, ou réalisés avec l'aide de l'Etat, d'une collectivité publique ou d'un organisme assurant une mission de service public, exécutés dans des ouvrages ou locaux existants autres que d'habitation.

Des décrets en Conseil d'Etat fixent, notamment pour ce qui concerne le niveau d'exigences acoustiques, les conditions d'application du présent article.

Section 6 : Responsabilité des constructeurs d'ouvrage.

Article L111-12

Les articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3, 1792-4, 1792-4-1, 1792-4-2, 1792-4-3, 1792-5, 1792-6 et 1792-7 du code civil sont respectivement reproduits ci-après sous les articles L. 111-13, L. 111-14, L. 111-15, L. 111-16, L. 111-17, L. 111-18, L. 111-19, L. 111-20, L. 111-20-1, L. 111-20-2

et L. 111-20-3.

Article L111-13

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination .

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article L111-14

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Article L111-15

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 du code civil reproduit à l'article L. 111-13 du présent code s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article L111-16

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Article L111-17

Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du code civil, reproduits aux articles L. 111-13, L. 111-15 et L. 111-16 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en oeuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou l'élément d'équipement considéré.

Sont assimilés à des fabricants pour l'application du présent article :

Celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;

Celui qui l'a présenté comme son oeuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif.

Article L111-18

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du code civil est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

Article L111-19

Les actions en responsabilité dirigées contre un sous-traitant en raison de dommages affectant un ouvrage ou des éléments d'équipement d'un ouvrage mentionnés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux et, pour les dommages affectant ceux des éléments d'équipement de l'ouvrage mentionnés à l'article 1792-3 du code civil, par deux ans à compter de cette même réception.

Article L111-20

En dehors des actions régies par les articles 1792-3, 1792-4-1 et 1792-4-2 du code civil, les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés aux articles 1792 et 1792-1 du code civil et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux.

Article L111-20-1

Toute clause d'un contrat qui a pour objet, soit d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du code civil, soit d'exclure les garanties prévues aux articles 1792-3 et 1792-6 du code civil ou d'en limiter la portée, soit d'écarter ou de limiter la solidarité prévue à l'article 1792-4 du code civil, est réputée non écrite.

Article L111-20-2

La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans

réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.

Article L111-20-3

Ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 du code civil les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.

Article L111-21

Les règles générales prévues aux articles L. 111-4, L. 111-9 et L. 131-4 s'imposent aux personnes qui construisent ou font construire des habitations ainsi qu'aux architectes, techniciens, entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution de ces constructions.

Article L111-22

Les architectes, techniciens, entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution de constructions ayant donné lieu postérieurement au 30 décembre 1967 à une condamnation réprimant les infractions aux règles applicables en matière d'urbanisme et de construction ne sont plus admis, temporairement ou définitivement, à prêter leurs services à l'Etat, aux départements et aux communes, ainsi qu'aux établissements publics et organismes relevant de ces collectivités. L'exclusion temporaire ou définitive est prononcée après avis d'une commission, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Section 7 : Contrôle technique.

Article L111-23

Le contrôleur technique a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages.

Il intervient à la demande du maître de l'ouvrage et donne son avis à ce dernier sur les problèmes d'ordre technique, dans le cadre du contrat qui le lie à celui-ci. Cet avis porte notamment sur les problèmes qui concernent la solidité de l'ouvrage et la sécurité des personnes.

Article L111-24

Le contrôleur technique est soumis, dans les limites de la mission à lui confiée par le maître de l'ouvrage à la présomption de responsabilité édictée par les articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du code civil, reproduits aux articles L. 111-13 à L. 111-15, qui se prescrit dans les conditions prévues à l'article 1792-4-1 du même code reproduit à l'article L. 111-18.

Le contrôleur technique n'est tenu vis-à-vis des constructeurs à supporter la réparation de dommages qu'à concurrence de la part de responsabilité susceptible d'être mise à sa charge dans les limites des missions définies par le contrat le liant au maître d'ouvrage.

Article L111-25

L'activité de contrôle technique est soumise à agrément. Elle est incompatible avec l'exercice de toute activité de conception, d'exécution ou d'expertise d'un ouvrage. La décision d'agrément tient compte de la compétence technique et de la moralité professionnelle.

Par dérogation à l'alinéa précédent, un ressortissant d'un Etat de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen légalement établi dans un de ces Etats pour y exercer cette activité peut, après vérification de ses qualifications professionnelles, exercer en France une activité de contrôle technique à titre temporaire ou occasionnel.

Lorsqu'il effectue pour la première fois une prestation en France, le ressortissant mentionné au second alinéa doit en informer au préalable l'autorité administrative par une déclaration permettant d'apporter la preuve de ses qualifications professionnelles. Si, dans l'Etat où il est légalement établi, ni l'activité de contrôle technique ni la formation y conduisant ne sont réglementées, il doit avoir exercé cette activité pendant au moins deux ans, dans cet Etat au cours des dix années qui précèdent la prestation.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L111-26

Le contrôle technique peut, par décret en Conseil d'Etat, être rendu obligatoire pour certaines constructions qui, en raison de leur nature, de leur importance ou de leur localisation dans des zones d'exposition à des risques naturels ou technologiques, présentent des risques particuliers pour la

sécurité des personnes ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public.

Dans les cas prévus au premier alinéa, le contrôle technique porte également sur le respect des règles relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées.

Section 8 : Assurance des travaux de construction.

Article L111-27

L'assurance obligatoire des travaux de bâtiment est régie par le titre IV du livre II du code des assurances ci-après reproduit aux articles L. 111-28 à L. 111-39.

Sous-section 1 : Assurance de responsabilité obligatoire.

Article L111-28

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, reproduits aux articles L. 111-13 à L. 111-17, L. 111-20-1 et L. 111-20-2, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité décennale pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.

Article L111-29

Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil, reproduits aux articles L. 111-13 et L. 111-15, et résultant de son fait.

Il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente.

Sous-section 2 : Assurance de dommages obligatoire.

Article L111-30

Les règles relatives à l'assurance dommage obligatoire sont fixées par l'article L. 242-1 du code des assurances reproduit ci-après :

" Art.L. 242-1-Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil.

Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public, ni aux personnes morales assurant la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un contrat de partenariat conclu en application de l'article 1er de l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat, ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation.

L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.

Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.

Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.

Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée.

Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.

L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;

Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L. 321-1, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L. 241-1 et L. 241-2 ci-dessus, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article."

Article L111-31

Dans les cas prévus par les articles 1831-1 à 1831-5 du code civil relatifs au contrat de promotion immobilière repris aux articles L. 221-1 à L. 221-5 du présent code ainsi que par les articles L. 222-1, L. 222-2, L. 222-3 d, avant dernier et dernier alinéas, L. 222-4 et L. 222-5, les obligations définies aux articles L. 241-2 et L. 242-1 du code des assurances, reproduits aux articles L. 111-28 et L. 111-30, incombent au promoteur immobilier.

Sous-section 3 : Dispositions communes aux assurances de construction.

Article L111-32

Les obligations d'assurance ne s'appliquent pas à l'Etat lorsqu'il construit pour son compte. Des dérogations totales ou partielles peuvent être accordées par l'autorité administrative aux collectivités locales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics, justifiant de moyens permettant la réparation rapide et complète des dommages.

Article L111-32-1

Les obligations d'assurance prévues aux articles L. 241-1, L. 241-2 et L. 242-1 du code des assurances, reproduits aux articles L. 111-28, L. 111-29 et L. 111-30 du présent code, sont limitées dans des conditions définies par l'article L. 243-1-1 du code des assurances reproduit ci-après :

" Art.L. 243-1-1-I.-Ne sont pas soumis aux obligations d'assurance édictées par les articles L. 241-1, L. 241-2, et L. 242-1 les ouvrages maritimes, lacustres, fluviaux, les ouvrages d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, héliportuaires, ferroviaires, les ouvrages de

traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents, ainsi que les éléments d'équipement de l'un ou l'autre de ces ouvrages.

Les voiries, les ouvrages piétonniers, les parcs de stationnement, les réseaux divers, les canalisations, les lignes ou câbles et leurs supports, les ouvrages de transport, de production, de stockage et de distribution d'énergie, les ouvrages de stockage et de traitement de solides en vrac, de fluides et liquides, les ouvrages de télécommunications, les ouvrages sportifs non couverts, ainsi que leurs éléments d'équipement, sont également exclus des obligations d'assurance mentionnées au premier alinéa, sauf si l'ouvrage ou l'élément d'équipement est accessoire à un ouvrage soumis à ces obligations d'assurance.

II.-Ces obligations d'assurance ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles."

Article L111-33

Les personnes soumises aux obligations prévues par les articles L. 241-1 à L. 242-1 du code des assurances, reproduits aux articles L. 111-28 à L. 111-30, doivent être en mesure de justifier qu'elles ont satisfait auxdites obligations.

Lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du code civil, reproduit à l'article L. 111-18, a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence d'assurance.

Article L111-34

Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 242-1 du code des assurances, reproduits aux articles L. 111-28 à L. 111-30, sera puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la personnes physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Article L111-35

Toute personne assujettie à l'obligation de s'assurer qui, ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance dont les statuts n'interdisent pas la prise en charge du risque en cause en raison de sa nature, se voit opposer un refus, peut saisir un bureau central de tarification dont les conditions de constitution et les règles de fonctionnement sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le bureau central de tarification a pour rôle exclusif de fixer 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 déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.

Article L111-36

Est nulle toute clause des traités de réassurance tendant à exclure certains risques de la garantie de réassurance en raison de la tarification adoptée par le bureau central de tarification.

Article L111-37

Toute entreprise d'assurance qui maintient son refus de garantir un 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 et encourt le retrait de l'agrément administratif prévu par l'article L. 321-1 du code des assurances.

Article L111-38

Les dispositions de l'article L. 113-16 et du deuxième alinéa de l'article L. 121-10 du code des assurances ne sont pas applicables aux assurances obligatoires prévues par le titre IV du livre II du code des assurances repris aux articles L. 111-28 à L. 111-39.

Les victimes des dommages prévus par les sections V, VI, VII et VIII ont la possibilité d'agir directement contre l'assureur du responsable desdits dommages si ce dernier est en règlement judiciaire ou en liquidation de biens.

Article L111-39

Tout contrat d'assurance souscrit par une personne assujettie à l'obligation d'assurance en vertu de la présente section est, nonobstant toute clause contraire, réputé comporter des garanties au moins équivalentes à celles figurant dans les clauses types prévues par l'article L. 310-7 du code des assurances.

Section 9 : Dispositions communes.

Article L111-40

Des décrets en Conseil d'Etat fixent les modalités d'application des sections V, VI, VII et VIII, hormis les articles L. 111-21 et L. 111-22.

Article L111-41

Les dispositions des articles L. 111-11 à L. 111-17, L. 111-20-1 et L. 111-23 à L. 111-39, telles qu'elles résultent de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, entrent en vigueur au 1er janvier 1979 et s'appliquent aux contrats relatifs aux chantiers dont la déclaration réglementaire d'ouverture est établie après cette date.

Chapitre II : Dispositions spéciales.

Section 1 : Constructions en bordure de voie.

Article L112-1

Conformément à l'article L.112-5 du code de la voirie routière et à l'article 52 de la loi du 16 septembre 1807, aucune construction ne peut être élevée en bordure d'une voie publique sans être conforme à l'alignement.

Article L112-2

Conformément à l'article 3 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer, la même obligation s'impose aux riverains des chemins de fer.

Article L112-4

Conformément à l'article L.112-5 du code de la voirie routière, il est interdit de faire aucune construction en saillie empiétant sur la voie publique sans délivrance d'une permission de voirie, les bâtiments neufs devant, sans cela, en bordure de la voie publique être construits droit de la base au sommet et ceux édifiés en infraction de cette disposition pouvant être démolis.

Section 2 : Sondages et travaux souterrains.

Article L112-5

Ainsi qu'il est dit à l'article 131 du code minier :

" Toute personne exécutant un sondage, un ouvrage souterrain, un travail de fouille, quel qu'en soit l'objet dont la profondeur dépasse dix mètres au-dessous de la surface du sol, doit être en mesure de justifier que déclaration en a été faite à l'ingénieur en chef des mines. "

Article L112-6

Ainsi qu'il est dit aux articles 132 et 134 du code minier :

" Les ingénieurs et techniciens compétents en matière de police des mines, les ingénieurs placés auprès du ministre chargé des mines, les ingénieurs du service géologique national ainsi que les collaborateurs de ce dernier qui sont munis d'un ordre de mission émanant du ministre chargé des mines ont accès à tous sondages, ouvrages souterrains ou travaux de fouilles soit pendant, soit après leur exécution, et quelle que soit leur profondeur.

Ils peuvent se faire remettre tous échantillons et se faire communiquer tous les documents et renseignements d'ordre géologique, géotechnique, hydrologique, hydrographique, topographique, chimique ou minier.

Les maires dont le territoire est concerné par les fouilles seront informés des conclusions des recherches.

Les documents ou renseignements recueillis en application des articles 132 et 133 ne peuvent, sauf autorisation de l'auteur des travaux, être rendus publics ou communiqués à des tiers par l'administration avant l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la date à laquelle ils ont été obtenus.

Le délai de dix ans peut être réduit ou annulé pour certains documents et renseignements dans les conditions déterminées par décrets en Conseil d'Etat. Il peut être porté au maximum à vingt ans dans les mêmes formes pour les documents et renseignements sismiques intéressant la recherche des hydrocarbures à terre et pour tous les renseignements et documents intéressant la recherche des hydrocarbures en mer.

Les dispositions prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus ne font pas obstacle aux pouvoirs de contrôle du Parlement tels qu'ils sont définis au dernier alinéa du IV de l'article 164 de l'ordonnance n° 58-1374 du 30 décembre 1958 portant loi de finances pour 1959 et à l'article 6 de l'ordonnance n° 58-1100 du 17 novembre 1958 relative au fonctionnement des assemblées parlementaires.

Pour les travaux exécutés à terre, en ce qui concerne ceux intéressant la recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux, les échantillons, documents et renseignements autres que les documents et renseignements sismiques tombent immédiatement dans le domaine public. Il en est de même, quel que soit l'objet des travaux à l'occasion desquels ils sont recueillis, des échantillons, documents et renseignements mentionnés à l'article L. 211-10 du code de l'environnement.

Pour les travaux exécutés en mer et par exception aux dispositions des deux premiers alinéas ci-dessus, les renseignements intéressant la sécurité de la navigation de surface, ainsi que ceux qui concernent les propriétés physico-chimiques et les mouvements des eaux susjacentes, tombent immédiatement dans le domaine public. Ces renseignements doivent être communiqués, dès leur obtention, pour ce qui concerne leurs missions respectives, à la direction de la météorologie nationale et au service hydrographique et océanographique de la marine, lequel peut, en outre, se faire remettre sans délai les renseignements et documents intéressant la sécurité de la navigation

sous-marine ainsi que la morphologie et la nature superficielle du sol marin.

Les dispositions du présent article sont applicables aux travaux intéressant la recherche des hydrocarbures en mer exécutés depuis le 1er juillet 1975."

Article L112-7

Conformément à l'article L531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeubles est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

Section 3 : Servitudes de mitoyenneté.

Article L112-8

Ainsi qu'il est dit à l'article 657 du code civil :

"Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée."

Section 4 : Servitudes de vue.

Article L112-9

Ainsi qu'il est dit à l'article 675 du code civil :

"L'un des voisins ne peut sans le consentement de l'autre pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture en quelque manière que ce soit, même à verre dormant."

Article L112-10

Ainsi qu'il est dit à l'article 676 du code civil :

"Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer

dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant."

Article L112-11

Ainsi qu'il est dit à l'article 677 du code civil :

"Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs."

Section 5 : Antennes réémettrices.

Article L112-12

Ainsi qu'il est dit à l'article 23 de la loi n° 74-696 du 7 août 1974, modifié par l'article 72-I de la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 :

"Lorsque la présence d'une construction, qu'elle soit ou non à usage d'habitation, apporte une gêne à la réception de la radiodiffusion ou de la télévision par les occupants des bâtiments voisins, son propriétaire ou les locataires, preneurs ou occupants de bonne foi ne peuvent s'opposer, sous le contrôle du Conseil supérieur de l'audiovisuel, à l'installation de dispositifs de réception ou de réémission propres à établir des conditions de réception satisfaisantes. L'exécution de cette obligation n'exclut pas la mise en jeu de la responsabilité du propriétaire résultant de l'article 1384 du code civil.

Lorsque l'édification d'une construction qui a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 10 août 1974 est susceptible, en raison de sa situation, de sa structure ou de ses dimensions, d'apporter une gêne à la réception de la radiodiffusion ou de la télévision par les occupants des bâtiments situés dans le voisinage, le constructeur est tenu de faire réaliser à ses frais, sous le contrôle du Conseil supérieur de l'audiovisuel, une installation de réception ou de réémission propre à assurer des conditions de réception satisfaisantes dans le voisinage de la construction projetée. Le propriétaire de ladite construction est tenu d'assurer, dans les mêmes conditions, le fonctionnement, l'entretien et le renouvellement de cette installation.

En cas de carence du constructeur ou du propriétaire, le Conseil supérieur de l'audiovisuel peut, après mise en demeure non suivie d'effet dans un délai de trois mois, saisir le président du tribunal de grande instance pour obtenir l'exécution des obligations susvisées."

Section 6 : Constructions autour d'une place de guerre ou d'une poudrerie.

Article L112-13

Conformément aux lois des 8-10 juillet 1791 sur la construction et le classement des places de guerre et des 17-25 juillet 1819 sur les servitudes imposées aux propriétés pour la défense de l'Etat modifiées, les constructions de bâtiments dans la limite des zones de protection existant à l'entour des places de guerre doivent respecter les servitudes imposées par ces textes.

Article L112-14

Conformément à la loi du 8 août 1929, les constructions faites autour des magasins à poudre de l'armée et de la marine doivent respecter les servitudes imposées par ce texte.

Section 7 : Constructions à proximité des forêts.

Article L112-15

Conformément aux articles 98 à 103 du code forestier, certaines constructions ou installations dans des maisons d'habitation ne peuvent être faites à proximité des forêts sans une autorisation préfectorale.

Section 8 : Nuisances dues à certaines activités.

Article L112-16

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

Section 9 : Protection contre les insectes xylophages.

Article L112-17

Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature

quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière des départements d'outre-mer.

Section 10 : Protection des risques naturels.

Article L112-18

Dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique ou cyclonique, des règles particulières de construction parasismiques ou paracycloniques peuvent être imposées aux équipements, aux bâtiments et aux installations dans les cas et selon la procédure prévus à l'article L. 563-1 du code de l'environnement.

Article L112-19

Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux de bâtiments soumis à autorisation de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'autorité qui a délivré ce permis un document établi par un contrôleur technique visé à l'article L. 111-23, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques prévues par la présente section. Ce même décret définit les bâtiments, parties de bâtiments et catégories de travaux soumis à cette obligation.

Partie législative

Livre Ier : Dispositions générales.

Titre II : Sécurité et protection des immeubles.

Chapitre Ier : Protection contre le feu. Classification des matériaux.

Chapitre II : Dispositions de sécurité relatives aux immeubles de grande hauteur.

Article L122-1

Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement, la modification ou le changement de destination d'un immeuble de grande hauteur ne peuvent être exécutés qu'après autorisation de l'autorité chargée de la police de la sécurité qui vérifie leur conformité aux règles prévues à l'article L. 122-2.

Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité.

Article L122-2

Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un immeuble de grande hauteur doivent être conformes aux règles de sécurité fixées par décret en Conseil d'Etat.

Chapitre III : Protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public.

Article L123-1

Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public doivent être conformes aux règles de sécurité fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L123-2

Des mesures complémentaires de sauvegarde et de sécurité et des moyens d'évacuation et de défense contre l'incendie peuvent être imposés par décrets aux propriétaires, aux constructeurs et aux exploitants de bâtiments et établissements ouverts au public. Ces mesures complémentaires doivent tenir compte des besoins particuliers des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Article L123-3

I. - Dans le cas où un établissement recevant du public est à usage total ou partiel d'hébergement et que le maire a prescrit, par arrêté, à l'exploitant et au propriétaire les mesures nécessaires pour faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, pour réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut, à défaut d'exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, procéder d'office aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d'insécurité manifeste, et voir condamner l'exploitant à lui verser une provision à valoir sur le coût des travaux. En cas de litige sur les conditions d'entrée dans l'immeuble, le juge des référés statue.

Lorsque la commune procède d'office aux travaux, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Sa créance est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Le maire peut également prononcer une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux applicable jusqu'à la réalisation des mesures prescrites.

Si une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux est décidée ou si l'état des locaux impose une fermeture définitive de l'établissement, l'hébergement ou le relogement des occupants est assuré dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du présent code.

Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police.

II. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application du I.

III. - Est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 € le fait de louer des chambres ou locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation.

IV. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :

- le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'hébergement de quelque façon que ce soit, dans le but d'en faire partir les occupants, lorsque ces locaux sont visés par un arrêté fondé sur le I ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux prononcée en application du troisième alinéa du I.

V. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

VI. - Les personnes morales encourent, outre l'amende prévue à l'article 131-38 du code pénal, les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8° du même article porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VII. - Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application de l'article L. 651-10 du présent code.

Article L123-4

Sans préjudice de l'exercice par les autorités de police de leurs pouvoirs généraux et dans le cadre de leurs compétences respectives, le maire ou le représentant de l'Etat dans le département peuvent par arrêté, pris après avis de la commission de sécurité compétente, ordonner la fermeture des établissements recevant du public en infraction avec les règles de sécurité propres à ce type d'établissement, jusqu'à la réalisation des travaux de mise en conformité.

Le fait pour le propriétaire ou l'exploitant, malgré une mise en demeure du maire ou du représentant de l'Etat dans le département d'avoir à se conformer à l'arrêté pris en application de l'alinéa précédent, de ne pas procéder à la fermeture de l'établissement est puni de 3 750 euros d'amende.

Les pouvoirs dévolus au maire ou au représentant de l'Etat dans le département par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police.

Chapitre IV : Adaptation des constructions au temps de guerre.

Article L124-1

Conformément à l'article 10, modifié, de la loi du 11 juillet 1938 sur l'organisation générale de la nation en temps de guerre, le ministre de l'intérieur est chargé, de concert avec les ministres intéressés et dans la limite des crédits prévus, de provoquer et de coordonner les mesures générales ou spéciales à imposer aux communes, aux administrations et services publics, aux établissements et organismes privés pour préparer dès le temps de paix la diminution de la vulnérabilité des édifices publics et des installations diverses, commerciales, industrielles ou à usage d'habitation par l'adaptation appropriée des textes qui réglementent les projets d'urbanisme ainsi que le mode de construction des bâtiments et par l'adoption de toutes mesures susceptibles de diminuer, à l'occasion de constructions neuves ou de grosses transformations, les dangers résultant d'attaques aériennes.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les règles à adopter dans cet esprit pour les agglomérations importantes.

Chapitre V : Sécurité de certains équipements d'immeubles par destination.

Section 1 : Sécurité des ascenseurs.

Article L125-1

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux ascenseurs qui sont destinés à desservir de manière permanente les bâtiments et les constructions.

Ne sont pas concernés par les dispositions de la présente section les installations à câbles, y compris les funiculaires pour le transport public ou non des personnes, les ascenseurs spécialement conçus et construits à des fins militaires ou de maintien de l'ordre, les ascenseurs équipant les puits de mine, les élévateurs de machinerie de théâtre, les ascenseurs installés dans des moyens de transport, les ascenseurs liés à une machine et exclusivement destinés à l'accès au poste de travail de celle-ci et les ascenseurs de chantier.

Article L125-2

Les cabines d'ascenseurs non pourvues de grille de sécurité extensible ou de porte doivent être munies au plus tard le 31 décembre 1992 :

soit de porte de cabine ;

soit d'un dispositif de protection susceptible d'assurer un niveau de protection équivalent à celui résultant de la mise en place des portes.

Ces dispositifs doivent être agréés par le ministre chargé de la construction et de l'habitation et par le ministre chargé de l'industrie.

A compter de cette date, tout propriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble peut saisir le juge des référés afin qu'il ordonne, éventuellement sous astreintes, la mise en conformité des ascenseurs avec les dispositions prévues à l'alinéa précédent.

Les modifications apportées doivent préserver l'accessibilité de la cabine à une personne circulant en fauteuil roulant.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles, en cas de difficultés techniques graves pour le maintien de l'accessibilité aux handicapés, l'autorité administrative peut accorder une dérogation aux exigences soit de la sécurité, soit de l'accessibilité, ou accorder un délai supplémentaire pour y satisfaire.

Article L125-2-1

Les ascenseurs doivent être équipés de dispositifs de sécurité dans les conditions prévues à l'article L. 125-2-4.

Article L125-2-2

Les ascenseurs font l'objet d'un entretien propre à les maintenir en état de bon fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes.

Cette obligation incombe au propriétaire de l'ascenseur. Celui-ci confie ou délègue l'entretien de l'ascenseur à un prestataire de services dans le cadre d'un contrat écrit. Toutefois, s'il dispose des capacités techniques nécessaires, il peut y pourvoir par ses propres moyens.

Article L125-2-3

Les ascenseurs sont soumis à un contrôle technique périodique portant sur leur état de fonctionnement et sur la sécurité des personnes.

Le contrôle technique est confié à une personne qualifiée ou compétente dans ce domaine. Les activités de cette personne doivent être couvertes par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle attachée au contrôle des ascenseurs. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise susceptible d'effectuer des travaux sur un ascenseur ou son entretien. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale, son capital ne doit pas être détenu, même à titre partiel, par une telle entreprise.

Toute personne disposant d'un titre d'occupation dans l'immeuble peut obtenir, à ses frais, du propriétaire de l'ascenseur, communication du rapport du contrôle technique ou de ses conclusions.

Le rapport du contrôle technique est un document auquel s'appliquent, dans les établissements mentionnés à l'article L. 231-1 du code du travail, les dispositions de l'article L. 620-6 du même code.

Article L125-2-4

Les conditions d'application de la présente section sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le décret définit les exigences de sécurité à respecter, y compris par les entreprises chargées de

l'entretien. Il établit la liste des dispositifs de sécurité à installer ou les mesures équivalentes, en fonction notamment des risques liés à l'installation de l'ascenseur, à son mode d'utilisation et à son environnement. Il détermine les délais impartis aux propriétaires et aux entreprises concernées pour répondre aux exigences de sécurité et ceux impartis aux propriétaires pour installer ces dispositifs. Les délais mentionnés au présent alinéa ne peuvent excéder dix-huit ans à compter de la publication de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003. Le décret fixe également les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'installer des dispositifs de sécurité, afin de tenir compte de contraintes techniques exceptionnelles, de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou de nécessités liées à la conservation du patrimoine historique.

Le décret détermine les dispositions minimales à prendre pour assurer l'entretien de l'ascenseur ainsi que les modalités de leur exécution et de justification de leur mise en oeuvre. Il précise la nature et le contenu des clauses devant obligatoirement figurer dans les contrats d'entretien, ainsi que les obligations des parties au début et au terme du contrat. Il fixe également les conditions dans lesquelles le propriétaire de l'ascenseur peut pourvoir par ses propres moyens à l'obligation d'entretien.

Le décret détermine le contenu du contrôle technique, notamment la liste des dispositifs et exigences de sécurité sur lesquels il porte, sa périodicité et les modalités d'information auxquelles il donne lieu. Le décret fixe les critères de qualification ou de compétence auxquels la personne en charge du contrôle technique doit satisfaire.

Un bilan d'application de ces dispositions est réalisé tous les cinq ans. Ce bilan donne lieu à une évaluation dont il est rendu compte au Parlement.

Section 2 : Sécurité des portes automatiques de garage.

Article L125-3

L'installation des portes automatiques de garage non conformes aux règles de sécurité en vigueur est interdite. Les infractions à ces dispositions sont constatées, poursuivies et sanctionnées selon les règles fixées par les articles L. 152-1 à L. 152-10.

Article L125-4

Les portes automatiques de garage non conformes aux règles de sécurité doivent être mises en conformité au plus tard le 31 décembre 1991.

A compter de cette date, tout propriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble peut saisir le juge des référés pour qu'il ordonne, éventuellement sous astreintes, la mise en conformité des portes.

Article L125-5

Les règles de sécurité applicables aux portes automatiques de garage, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect de ces règles, ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Chapitre VI : Intervention de la police et de la gendarmerie dans les immeubles à usage d'habitation.

Article L126-1

Les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants peuvent accorder à la police et à la gendarmerie nationales ainsi, le cas échéant, qu'à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de ces immeubles.

Article L126-2

Les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants, qui satisfont à l'obligation mentionnée par l'article L. 127-1, peuvent également, en cas d'occupation des espaces communs du bâti par des personnes qui entravent l'accès et la libre circulation des locataires ou empêchent le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté ou nuisent à la tranquillité des lieux, faire appel à la police ou à la gendarmerie nationales ou à la police municipale pour rétablir la jouissance paisible de ces lieux.

Article L126-3

Le fait d'occuper en réunion les espaces communs ou les toits des immeubles collectifs d'habitation en empêchant délibérément l'accès ou la libre circulation des personnes ou le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté est puni de deux mois d'emprisonnement et de 3 750 € d'amende.

Lorsque cette infraction est accompagnée de voies de fait ou de menaces, de quelque nature que ce soit, elle est punie de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende.

Les personnes coupables des infractions prévues aux deux premiers alinéas encourent également, à titre de peine complémentaire, une peine de travail d'intérêt général.

Chapitre VII : Gardiennage ou surveillance des immeubles.

Article L127-1

Les propriétaires, exploitants ou affectataires, selon le cas, d'immeubles à usage d'habitation et de locaux administratifs, professionnels ou commerciaux doivent, lorsque l'importance de ces immeubles ou de ces locaux ou leur situation le justifient, assurer le gardiennage ou la surveillance de ceux-ci et prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux.

Un décret en Conseil d'Etat précise les zones dans lesquelles cette obligation s'applique, les caractéristiques des immeubles ou locaux qui y sont assujettis, les mesures de gardiennage ou de surveillance à prendre en fonction de l'usage, de la localisation et de la taille des immeubles ou locaux et les dates auxquelles ces mesures devront au plus tard intervenir.

Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale exerçant la compétence relative aux dispositifs locaux de prévention de la délinquance peuvent contribuer à l'obligation prévue par le présent article lorsque les immeubles ou groupes d'immeubles collectifs à usage d'habitation qui y sont assujettis sont particulièrement exposés à des risques de délinquance et font l'objet de dispositions des contrats locaux de sécurité.

Chapitre VIII : Sécurité des piscines.

Article L128-1

A compter du 1er janvier 2004, les piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade.

A compter de cette date, le constructeur ou l'installateur d'une telle piscine doit fournir au maître d'ouvrage une note technique indiquant le dispositif de sécurité normalisé retenu.

La forme de cette note technique est définie par voie réglementaire dans les trois mois suivant la promulgation de la loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines.

Article L128-2

Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1er mai 2004.

Article L128-3

Les conditions de la normalisation des dispositifs mentionnés aux articles L. 128-1 et L. 128-2 sont déterminées par voie réglementaire.

Chapitre IX : Sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

Article L129-1

Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures.

L'arrêté est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société civile dont les parts donnent droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, la notification est faite au gérant tel qu'il figure au registre du commerce où la société est immatriculée. Lorsque les mesures prescrites ne portent que sur les parties communes d'un immeuble soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au syndicat des copropriétaires.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées à l'alinéa précédent ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans les conditions prévues à l'article L. 129-3.

Article L129-2

L'arrêté du maire visé à l'article L. 129-1 est pris à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Lorsque les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution.

Si l'inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, sur décision motivée du maire, la commune peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées.

Article L129-3

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire, après en avoir informé les personnes visées au deuxième alinéa de l'article L. 129-1, selon les modalités prévues à cet article, demande à la juridiction administrative de désigner un expert chargé d'examiner l'état des équipements communs dans un délai de vingt-quatre heures suivant sa désignation et de proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger s'il la constate.

Si le rapport de l'expert constate l'urgence ou la menace grave et imminente, le maire ordonne les mesures provisoires permettant de garantir la sécurité des occupants et, si nécessaire, l'évacuation de l'immeuble.

Dans le cas où ces mesures provisoires ne sont pas exécutées dans le délai imparti par l'arrêté, le maire peut les faire exécuter d'office et aux frais des propriétaires et des titulaires de droits réels immobiliers concernés.

Si les mesures exécutées n'ont pas permis de mettre fin aux risques sérieux pour la sécurité des occupants ou de rétablir leurs conditions d'habitation, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 129-2.

Article L129-4

Lorsque la commune se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Les frais de toute nature, résultant de l'exécution d'office ou de la substitution d'office aux propriétaires ou copropriétaires défaillants, sont avancés par la commune et recouvrés comme en matière de contributions directes. Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est adressé à chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.

Lorsque la commune s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par le maire de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants.

Les créances qui n'ont pu être recouvrées par la commune sont mises à la charge de l'Etat ou, par subrogation de celui-ci dans ses droits et obligations, d'une personne publique s'y substituant.

Article L129-4-1

Lorsque, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, sont entreposées des matières explosives ou inflammables, soit en infraction avec les règles de sécurité qui lui sont applicables, soit dans des conditions de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants, le maire peut mettre en demeure, par arrêté motivé, la personne responsable de la gestion ou de la jouissance du local de prendre toutes les mesures nécessaires pour se conformer aux règles de sécurité applicables ou pour mettre fin au danger dans un délai qu'il fixe. Faute d'exécution par la personne qui y est tenue, le maire y procède d'office aux frais de celle-ci ; il peut, si nécessaire, interdire l'accès du local jusqu'à la réalisation des mesures.

Le fait de ne pas se conformer à l'arrêté pris en application du premier alinéa est puni de 3 750 euros d'amende.

Article L129-5

A Paris, les compétences du maire prévues aux articles L. 129-1 à L. 129-4-1 sont exercées par le préfet de police.

Article L129-6

Le maire exerce les compétences visées au présent chapitre au nom de l'Etat. En cas de carence du maire, le représentant de l'Etat peut se substituer dans les conditions visées à l'article L. 2122-34 du code général des collectivités territoriales.

Article L129-7

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent chapitre et établit la liste des équipements communs visés à l'article L. 129-1.

Partie législative

Livre Ier : Dispositions générales.

Titre III : Chauffage, fourniture d'eau et ravalement des immeubles - Lutte contre les termites.

Chapitre Ier : Chauffage des immeubles.

Article L131-1

Conformément à l'article 2 de la loi n° 74-908 du 29 octobre 1974 relative aux économies d'énergie, modifiée par l'article 6 de la loi n° 77-804 du 19 juillet 1977, la mise en oeuvre des installations de chauffage et de climatisation par tous exploitants ou utilisateurs doit être assurée de façon à limiter la température de chauffage et de climatisation des locaux à des valeurs fixées par décrets en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif pour l'utilisation de l'énergie.

Les dispositions de l'alinéa précédent s'appliquent aux contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de ces décrets. A défaut d'accord amiable, toute partie peut demander en justice la révision du contrat.

Article L131-2

Ainsi qu'il est dit à l'article 3 de la loi n° 74-908 du 29 octobre 1974, modifié par l'article 6 de la loi n° 77-804 du 19 juillet 1977 :

Sont nulles et de nul effet, toutes stipulations contractuelles relatives à l'exploitation des installations de chauffage et de climatisation ou se référant à cette exploitation notamment pour la gestion des immeubles lorsqu'elles comportent des modalités de rémunération des services favorisant l'accroissement de la quantité d'énergie consommée.

Article L131-3

Ainsi qu'il est dit à l'article 4 de la loi n° 74-908 du 29 octobre 1974 :

Tout immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun doit comporter, quand la technique le

permet, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif.

Nonobstant toute disposition, convention ou usage contraires, les frais de chauffage et de fourniture d'eau chaude mis à la charge des occupants comprennent, en plus des frais fixes, le coût des quantités de chaleur calculées comme il est dit ci-dessus.

Un décret pris en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif pour l'utilisation de l'énergie, fixe les conditions d'application du présent article et, notamment, la part des frais fixes visés au précédent alinéa, les délais d'exécution des travaux prescrits, ainsi que les cas et conditions dans lesquels il peut être dérogé à l'obligation prévue au premier alinéa, en raison d'une impossibilité technique ou d'un coût excessif.

Article L131-4

Les caractères définissant les normes d'équipement, de fonctionnement et de contrôle des installations consommant de l'énergie et les catégories d'ouvrages et locaux soumises en tout ou partie aux dispositions du présent article sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

Article L131-5

Les décrets prévus à l'article L. 111-10 déterminent également les caractères définissant les normes d'équipement, de fonctionnement et de contrôle des installations destinées à assurer le chauffage ou le conditionnement d'air des locaux existants et les catégories d'installations soumises en tout ou partie aux dispositions du présent alinéa.

Ces mêmes décrets déterminent enfin les conditions d'application du présent article et, notamment, les délais d'exécution des travaux prescrits, ainsi que les cas et conditions dans lesquels il peut être dérogé à l'obligation d'exécuter ces travaux, en raison d'une impossibilité technique ou d'un coût excessif.

Article L131-6

Conformément à l'article 9 de la loi n° 74-908 du 29 octobre 1974, le droit de visite institué par l'article 3 de la loi n° 48-400 du 10 mars 1948 sur l'utilisation de l'énergie ainsi que les dispositions de l'article 5 de la même loi sont étendus :

pour les installations collectives de chauffage et de conditionnement, au contrôle des dispositions prévues à l'article L. 131-4 ;

pour les établissements industriels et commerciaux et pour les établissements recevant du public, au contrôle des dispositions prévues aux articles L. 131-1 et L. 131-4.

Pour effectuer ces contrôles, les agents visés à l'article L. 152-1 sont également habilités à exercer

les pouvoirs respectivement prévus aux articles 3, d'une part, et 5, d'autre part, de la loi n° 48-400 du 10 mars 1948.

Article L131-7

Un décret détermine les exigences à respecter et les dispositifs à installer ou les mesures à mettre en oeuvre pour prévenir les intoxications par le monoxyde de carbone dans les locaux existants et les constructions nouvelles, les catégories de locaux et de constructions soumises aux dispositions du présent article et les délais impartis aux propriétaires et aux occupants des locaux existants pour installer ces dispositifs et mettre en oeuvre ces mesures.

Chapitre II : Ravalement des immeubles.

Article L132-1

Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté.

Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale.

Article L132-2

L'article L. 132-1 est applicable à Paris ainsi que dans les communes figurant sur une liste établie par décision de l'autorité administrative, sur proposition ou après avis conforme des conseils municipaux.

Article L132-3

Si, dans les six mois de l'injonction qui lui est faite en application de l'article L. 132-1, le propriétaire n'a pas entrepris les travaux qu'il prévoit, le maire peut prendre un arrêté en vue de les prescrire.

L'arrêté visé à l'alinéa ci-dessus est notifié au propriétaire avec sommation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai qu'il détermine et qui ne peut excéder un an.

Si l'immeuble est soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic qui doit en informer sans délai chaque copropriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article L132-4

La procédure prévue à l'article L. 132-3 est également applicable lorsque les travaux, entrepris dans les six mois de l'injonction, n'ont pas été terminés dans l'année qui la suit. L'arrêté municipal est de même notifié au propriétaire, avec sommation d'avoir à terminer les travaux dans le délai qu'il détermine.

Article L132-5

Dans le cas où les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai imparti par la sommation délivrée en application des dispositions qui précèdent, le maire peut, sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référés, les faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire.

Le montant des frais est avancé par la commune. Il est recouvré comme en matière d'impôts directs. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées comme en matière d'impôts directs.

Chapitre III : Lutte contre les termites.

Article L133-1

Dans les secteurs délimités par le conseil municipal, le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Les propriétaires justifient du respect de cette obligation dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L133-2

En cas de carence d'un propriétaire et après mise en demeure demeurée infructueuse à l'expiration d'un délai fixé par le maire, ce dernier peut, sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé, faire procéder d'office et aux frais du propriétaire à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Le montant des frais est avancé par la commune. Il est recouvré comme en matière de contributions directes.

Article L133-3

Un décret en Conseil d'Etat fixe les sanctions dont sont passibles les propriétaires, personnes physiques ou morales, qui n'ont pas satisfait aux obligations du présent chapitre.

Article L133-4

Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les parties communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Article L133-5

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Article L133-6

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-5, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Chapitre IV : Diagnostics techniques.

Section 1 : Diagnostic de performance énergétique.

Article L134-1

Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Il est établi par une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6.

Sa durée de validité est fixée par décret.

Article L134-2

Lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître de l'ouvrage fait établir le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1, qui indique, à partir du 1er janvier 2013, les émissions de gaz à effet de serre de ce bâtiment, estimées suivant une méthode de calcul adaptée aux bâtiments neufs et tenant compte des différents usages des énergies. Il le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble.

Article L134-3

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire.

Article L134-3-1

En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.

Article L134-4

Dans certaines catégories de bâtiments, le propriétaire ou, s'il y a lieu, le gestionnaire affiche à l'intention du public le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1 valide.

Article L134-4-1

Un diagnostic de performance énergétique est réalisé pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2012.

Les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001, sont exemptés de la disposition de l'alinéa précédent.

Dans ces bâtiments, un audit énergétique doit être réalisé. Le contenu et les modalités de réalisation de cet audit sont définis par décret en Conseil d'Etat.

Article L134-4-2

Les personnes qui établissent les diagnostics de performance énergétique les transmettent à des fins d'études statistiques, d'évaluation et d'amélioration méthodologique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, qui rend disponibles auprès des collectivités territoriales concernées les résultats statistiques de ces études, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

Article L134-4-3

A compter du 1er janvier 2011, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier, le classement du bien au regard de sa performance énergétique est mentionné dans les annonces relatives à la vente ou la location, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

Article L134-5

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent chapitre, excepté pour le troisième alinéa de l'article L. 134-1.

Section 2 : Sécurité des installations intérieures de gaz.

Article L134-6

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans, un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Section 3 : Sécurité des installations intérieures d'électricité.

Article L134-7

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans, est produit en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.

Chapitre V : Economie des consommations d'eau dans les immeubles.

Article L135-1

Toute nouvelle construction d'immeuble à usage principal d'habitation comporte une installation permettant de déterminer la quantité d'eau froide fournie à chaque local occupé à titre privatif ou à chaque partie privative d'un lot de copropriété ainsi qu'aux parties communes, le cas échéant.

Ne sont pas soumis aux dispositions du précédent alinéa les logements-foyers.

Un décret précise les modalités d'application du présent article.

Partie législative

Livre Ier : Dispositions générales.

Titre IV : Dispositions relatives à l'industrie du bâtiment.

Chapitre Ier : Aide à la productivité. Coordination des programmes d'équipement.

Chapitre II : Etudes et recherches techniques intéressant les industries du bâtiment.

Article L142-1

Le centre scientifique et technique du bâtiment est un établissement public de caractère industriel et commercial, doté de l'autonomie financière et placé sous l'autorité de l'administration compétente. Cet établissement reçoit pour mission de l'Etat de procéder ou faire procéder à des recherches scientifiques et techniques directement liées à la préparation ou à la mise en œuvre des politiques publiques en matière de construction et d'habitat. Il a aussi pour mission d'apporter son concours aux services du ministère chargé de la construction et de l'habitation et aux services des autres ministères dans leurs activités de définition, mise en œuvre et évaluation des politiques publiques en matière de construction et d'habitat. Il demeure titulaire des biens, droits et obligations de la fondation à laquelle il succède.

Article L142-2

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent chapitre, les tâches et règles d'organisation, de fonctionnement et de contrôle du centre scientifique et technique du bâtiment.

Partie législative

Livre Ier : Dispositions générales.

Titre V : Contrôle et sanctions pénales.

Chapitre Ier : Mesures de contrôle applicables à toutes les catégories de bâtiments.

Article L151-1

Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 du code de l'urbanisme ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par l'autorité administrative et assermentés peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particulier ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées quel que soit le type de handicap. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans.

Chapitre II : Sanctions pénales.

Article L152-1

Les infractions aux dispositions des articles L. 111-4, L. 111-7 à L. 111-7-4, L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L.-111-10-1, L. 111-10-4, L. 112-17, L. 112-18, L. 112-19, L. 125-3, L. 131-4 et L. 135-1, sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de la construction et de l'habitation suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font loi (1) jusqu'à preuve du contraire.

A l'issue de l'achèvement des travaux de bâtiments neufs ou de parties nouvelles de bâtiment soumis à permis de construire, les infractions aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 111-9 peuvent être également constatées par les agents commissionnés à cet effet et assermentés, prévus par le présent article, au vu d'une attestation établie par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23, une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 ou un architecte au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

Article L152-2

L'interruption des travaux peut être ordonnée soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire ou du fonctionnaire compétent soit, même d'office, par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel.

L'autorité judiciaire statue après avoir entendu le bénéficiaire des travaux ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les quarante-huit heures. La décision judiciaire est exécutoire sur minute et nonobstant toute voie de recours.

Dès qu'un procès-verbal relevant une des infractions prévues à l'article L. 152-4 a été dressé, le maire peut également, si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux. Copie de cet arrêté est transmise sans délai au ministère public.

L'autorité judiciaire peut à tout moment, d'office ou à la demande, soit du maire ou du fonctionnaire compétent, soit du bénéficiaire des travaux, se prononcer sur la mainlevée ou le maintien des mesures prises pour assurer l'interruption des travaux. En tout état de cause, l'arrêté du maire cesse d'avoir effet en cas de décision de non-lieu ou de relaxe.

Le maire est avisé de la décision judiciaire et en assure, le cas échéant, l'exécution.

Lorsque aucune poursuite n'a été engagée, le procureur de la République en informe le maire qui, soit d'office soit à la demande de l'intéressé, met fin aux mesures par lui prises.

Le maire peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de son arrêté, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés et du matériel de chantier.

La saisie et, s'il y a lieu, l'apposition des scellés sont effectuées par l'un des agents mentionnés à l'article L. 152-1 qui dresse procès-verbal.

Les pouvoirs qui appartiennent au maire, en vertu des alinéas qui précèdent, ne font pas obstacle au droit du représentant de l'Etat dans le département de prendre, dans tous les cas où il n'y aurait pas été pourvu par le maire et après une mise en demeure restée sans résultat, à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, toutes les mesures prévues au présent article. Dans ce cas, le préfet reçoit, au lieu et place du maire, les avis et notifications prévus aux alinéas 5 et 6.

Article L152-3

En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, une amende de 45 000 euros et un emprisonnement de trois mois, ou l'une de ces deux peines seulement, sont prononcés par le tribunal contre les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 152-4.

Article L152-4

Est puni d'une amende de 45 000 euros le fait, pour les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des

travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux, de méconnaître les obligations imposées par les articles L. 111-4, L. 111-7, L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-10-1, L. 111-10-4, L. 112-17, L. 112-18, L. 112-19, L. 125-3, L. 131-4 et L. 135-1, par les règlements pris pour leur application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions. En cas de récidive, une peine d'emprisonnement de six mois peut en outre être prononcée.

Les peines prévues à l'alinéa précédent sont également applicables :

1° En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux accessoires d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations mentionnées au premier alinéa ;

2° En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

Ainsi qu'il est dit à l'article L. 480-12 du code de l'urbanisme :

"Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues aux articles 433-7 et 433-8 du code pénal, quiconque aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article L. 461-1 sera puni d'une amende de 3 750 euros.

"En outre, un emprisonnement d'un mois pourra être prononcé."

Les personnes physiques coupables de l'un des délits prévus au présent article encourent également la peine complémentaire d'affichage ou de diffusion, par la presse écrite ou par tout moyen de communication audiovisuelle, de la décision prononcée, dans les conditions prévues à l'article 131-35 du code pénal.

Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions aux dispositions de l'article L. 111-7, ainsi que des règlements pris pour son application ou des autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions. Elles encourent les peines suivantes :

a) L'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

b) La peine complémentaire d'affichage ou de diffusion, par la presse écrite ou par tout moyen de communication audiovisuelle, de la décision prononcée, dans les conditions prévues à l'article 131-35 du même code ;

c) La peine complémentaire d'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales, selon les modalités prévues à l'article 131-48 du même code.

Article L152-5

En cas de condamnation pour une infraction prévue à l'article L. 152-4, le tribunal, au vu des observations écrites ou après audition du fonctionnaire compétent, statue soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, l'autorisation administrative ou le permis de construire, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Article L152-6

L'extinction de l'action publique résultant du décès du prévenu ou de l'amnistie ne fait pas obstacle à l'application des dispositions de l'article L. 152-5.

Si le tribunal correctionnel n'est pas saisi lors de cette extinction, l'affaire est portée devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble, statuant comme en matière civile.

Le tribunal est saisi par le ministère public à la demande du maire ou du fonctionnaire compétent. Dans les deux cas, il statue au vu des observations écrites ou après audition de ce dernier fonctionnaire, l'intéressé ou ses ayants-droit ayant été mis en cause dans l'instance.

La demande précitée est recevable jusqu'au jour où l'action publique se serait trouvée prescrite.

Article L152-7

Le tribunal impartit au bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol un délai pour l'exécution de l'ordre de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation ; il peut assortir sa décision d'une astreinte de 3 à 75 euros par jour de retard.

Au cas où le délai n'est pas observé, l'astreinte prononcée, qui ne peut être révisée que dans le cas prévu au troisième alinéa du présent article, court à partir de l'expiration dudit délai jusqu'au jour où l'ordre a été complètement exécuté.

Si l'exécution n'est pas intervenue dans l'année de l'expiration du délai, le tribunal peut, sur réquisition du ministère public, relever à une ou plusieurs reprises le montant de l'astreinte, même au-delà du maximum prévu ci-dessus.

Le tribunal peut autoriser le reversement d'une partie des astreintes lorsque la remise en état ordonnée aura été régularisée et que le redevable établira qu'il a été empêché d'observer, par une circonstance indépendante de sa volonté, le délai qui lui a été imparti.

Article L152-8

Les astreintes sont recouvrées dans les conditions prévues par les dispositions relatives au recouvrement des produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle l'infraction a été commise ; à défaut par le maire de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire au recouvrement et de le faire parvenir au représentant de l'Etat dans le département dans le mois qui suit l'invitation qui lui en est faite par ce fonctionnaire, la créance sera liquidée, l'état sera établi et recouvré au profit de l'Etat.

Article L152-9

Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la démolition, la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'est pas complètement achevée, le maire ou le fonctionnaire compétent peut faire procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice aux frais et risques du bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol.

Au cas où les travaux porteraient atteinte à des droits acquis par des tiers sur les lieux ou ouvrages concernés, le maire ou le fonctionnaire compétent ne pourra faire procéder aux travaux mentionnés à l'alinéa précédent qu'après décision du tribunal de grande instance qui ordonnera, le cas échéant, l'expulsion de tous occupants.

Article L152-10

Sans préjudice de l'application, le cas échéant, des peines plus fortes prévues aux articles 433-7 et 433-8 du code pénal, quiconque aura mis obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article L. 151-1 sera puni d'une amende de 3 750 euros. En outre un emprisonnement d'un mois pourra être prononcé.

Article L152-11

Le propriétaire qui n'aura pas exécuté les travaux de ravalement dans les délais prévus aux articles L. 132-3 à L. 132-5 est puni d'une amende de 3 750 euros.

Article L152-12

Le non-respect des dispositions des articles L. 128-1 et L. 128-2 relatifs à la sécurité des piscines est puni de 45 000 Euros d'amende.

Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, de l'infraction définie au premier alinéa du présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2° à 9° de l'article 131-39 du même code.

L'interdiction mentionnée au 2° de l'article 131-39 du code pénal porte sur l'activité dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de laquelle l'infraction a été commise.

Partie législative

Livre Ier : Dispositions générales.

Titre VI : Dispositions particulières aux départements d'outre-mer et à la collectivité territoriale de Saint-Pierre et Miquelon.

Chapitre unique.

Article L161-1

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les adaptations nécessaires à la mise en oeuvre dans les départements d'outre-mer du titre Ier, chapitre Ier, sections IV et V, et du titre III, chapitre Ier, du présent livre.

Article L161-2

Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas à Saint-Pierre-et-Miquelon, à l'exception des articles L. 111-5, L. 111-6, L. 111-7, L. 111-7-1, L. 111-7-3 à L. 111-8-3-1, L. 111-9 à L. 111-41, L. 112-8 à L. 112-11, L. 112-15, L. 124-1, L. 125-1 à L. 125-2-4, L. 131-1 à L. 131-6 et L. 151-1 à L. 152-10, sous réserve des adaptations suivantes :

- dans l'article L. 111-7, les mots : "des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques" sont supprimés ;
- la dernière phrase de l'article L. 111-7-1 est supprimée ;
- dans l'article L. 111-7-4, la référence : "L. 111-7-2" est supprimée ;
- dans l'article L. 152-4, les références : "L. 112-17, L. 125-3" ainsi que le deuxième alinéa du 2° sont supprimés ;
- dans l'article L. 111-8, les mots : "Conformément au troisième alinéa de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme" sont supprimés, et les mots : "le permis de construire ne peut être délivré" sont remplacés par les mots : "l'autorisation de construire ne peut être délivrée" ;

- dans l'article L. 111-8-2, les mots : "Ainsi qu'il est dit à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme, le permis de construire" sont remplacés par les mots : "L'autorisation de construire" ;
- le premier alinéa de l'article L. 151-1 est supprimé.

Partie législative

Livre II : Statut des constructeurs.

Titre Ier : Statut des sociétés de construction.

Article L210-1

Le statut des sociétés de construction demeure régi :

- en ce qui concerne les sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles, par les articles 1er à 3 et 4 bis de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, modifiée ci-après reproduits sous les articles L. 211-1 à L. 211-4 ;
- en ce qui concerne les sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées, par les articles 5 à 12, 15 à 17, 50-III, 51, alinéa 4, et 50-II, de la loi n° 71-579 précitée, ci-après reproduits sous les articles L. 212-1 à L. 212-13 et L. 212-15 à L. 212-17, par les articles 1 à 5 et 8 du décret n° 55-563 du 20 mai 1955, ci-après reproduits sous les articles L. 214-1 à L. 214-5 et L. 212-14, et par les articles 14, alinéa 2, 16, alinéas 1 à 3, 17, alinéa 3, et 18 du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954, ci-après reproduits sous les articles L. 214-6 à L. 214-9 ;
- en ce qui concerne les sociétés coopératives de construction, par les articles 18 à 31 et 51, alinéa 3, de la loi n° 71-579 précitée, ci-après reproduits sous les articles L. 213-1 à L. 213-15 et 242-4 II, par les articles 1 à 5 du décret n° 55-563 du 20 mai 1955, ci-après reproduits sous les articles L. 214-1 à L. 214-5, et par les articles 14, alinéa 2, 16, alinéas 1 à 3, 17, alinéa 3, et 18 du décret n° 54-1123 précité, ci-après reproduits sous les articles L. 214-6 à L. 214-9.

Chapitre Ier : Sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

Article L211-1

Les sociétés civiles dont l'objet est de construire un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par fractions sont régies par les chapitre Ier et II du titre IX du livre III du code civil et par les dispositions du présent chapitre.

Les immeubles construits par elles ne peuvent être attribués, en tout ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés, en contrepartie de leurs apports, ceci à peine de nullité de l'attribution.

Article L211-2

Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés.

Les associés ne peuvent être poursuivis à raison des obligations résultant des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil, reproduits aux articles L. 261-5 et L. 261-6 du présent code, qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée à la société si le vice n'a pas été réparé, ou adressée soit à la société, soit à la compagnie d'assurance qui garantit la responsabilité de celle-ci, si le créancier n'a pas été indemnisé.

Article L211-3

Les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social dans les proportions prévues à l'article L. 211-2, pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution de contrats de vente à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts 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 vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts 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.

Article L211-4

Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

Chapitre II : Sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles

aux associés par fractions divisées.

Section 1 : Dispositions générales.

Article L212-1

Les sociétés ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi, même si elles n'ont pas pour but de partager un bénéfice.

L'objet de ces sociétés comprend la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.

Article L212-2

Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont privatives. 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.

Un règlement détermine la destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé, 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 doit emporter l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le règlement est établi en conformité de cette loi. Lorsque l'attribution est exclusive de son application, le règlement doit organiser la gestion collective des services et des éléments d'équipements communs s'il en est prévu.

Le règlement ne peut imposer de restrictions aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive, en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, par ses caractères ou par sa situation.

L'état descriptif de division, le règlement et les dispositions corrélatives des statuts doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction, ou, s'il s'agit d'une société d'acquisition, avant toute entrée en jouissance des associés.

Article L212-3

Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds nécessités par l'acquisition, la construction ou l'aménagement de l'immeuble social en proportion de leurs droits dans le capital.

Toutefois, il peut être stipulé que les dépenses entraînées pour l'acquisition du terrain seront réparties entre les associés au prorata de la valeur de la partie dont ils ont la jouissance exclusive par rapport à la valeur globale du terrain.

Article L212-4

L'associé qui ne satisfait pas aux obligations auxquelles il est tenu envers la société en vertu de l'article L. 212-3 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 du capital social 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.

Cette mise en vente 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 pourra être mis en vente séparément.

La vente aura lieu pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, qui sera tenu, vis-à-vis de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Les sommes produites par l'adjudication seront affectées par privilège au paiement des sommes dont cet associé sera redevable à la société. Ce privilège l'emporte 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.

Article L212-5

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 telles que lesdites valeurs résultent 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.

Si les statuts contiennent la clause prévue au deuxième alinéa de l'article L. 212-3, les associés devront contribuer aux dépenses entraînées par l'acquisition du terrain, d'une part, et à celles afférentes aux travaux de construction, d'autre part, en proportion de la valeur des droits de chacun d'eux sur le sol et dans les ouvrages.

Si les obligations dont un associé est tenu vis-à-vis de la société en vertu de l'article L. 212-3 excèdent de plus du quart la contribution qui lui incombe en vertu du présent article, l'intéressé peut réclamer le remboursement de l'excédent à celui ou ceux de ses coassociés que la répartition incriminée a avantagés, mais à concurrence seulement des sommes que chacun d'eux s'est ainsi trouvé dispensé de payer à la société. Les sommes ainsi obtenues sont versées directement au demandeur.

Si les obligations dont un associé est tenu envers la société en vertu de l'article L. 212-3 sont inférieures de plus du quart à la contribution qui incombe à cet associé selon le présent article, tout autre associé peut réclamer, à celui qui est avantagé, les versements dont il s'est trouvé dispensé. Les sommes ainsi obtenues sont versées à la société et réparties par l'organe de gestion ou le liquidateur entre les associés désavantagés, en proportion des sommes excédentaires versées par ceux-ci.

Les dispositions du présent article peuvent être invoquées même après la dissolution de la société, par ou à l'encontre de tous ceux qui ont eu la qualité d'associé avant l'approbation définitive des comptes de l'opération de construction, d'acquisition ou d'aménagement, mais seulement avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la dissolution de la société ou du retrait de l'associé.

Article L212-6

Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs ainsi qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, s'il en existe, dans les conditions prévues à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Le règlement prévu à l'article L. 212-2 fixe la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges ; à défaut, il indiquera les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

Les dispositions de l'article L. 212-4 sont applicables à l'exécution par les associés des obligations dont ils sont tenus envers la société en vertu du présent article.

Un associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble 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 à l'alinéa premier ci-dessus. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition.

Pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés votent avec un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraînera l'exécution de la décision, nonobstant toute disposition contraire. En outre, lorsque le règlement prévu à l'article L. 212-2 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 avec un

nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Article L212-7

La société peut donner caution hypothécaire 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 ;

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.

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.

Article L212-8

Le cessionnaire n'est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société à la date de la cession que dans la mesure où cela résulte des obligations figurant à l'acte de cession ou à ses annexes.

Le cédant n'est dégagé de ses obligations personnelles à l'égard de la société que dans la mesure où celle-ci y a expressément consenti.

Article L212-9

La dissolution de la société peut, nonobstant toute disposition contraire des statuts, et même si ceux-ci ne prévoient que 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 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 à l'antépénultième 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. 212-4, prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne se sont pas acquittés. 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 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 de grande instance du siège social. 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.

Sauf si les statuts ne prévoient que des attributions en jouissance, un associé peut, à tout moment, se retirer d'une société d'acquisition. Sous la même réserve, un associé peut, de même se retirer d'une société de construction, dès qu'une assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'immeuble, sa conformité avec les énonciations de l'état descriptif et a décidé des comptes définitifs de l'opération de construction. A défaut de vote de l'assemblée générale, tout associé peut demander au tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble de procéder aux constatations et décisions susvisées. 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 du président du tribunal de grande instance, lequel est saisi et statue suivant la forme prévue pour les référés. Les retraits entraînent de plein droit l'annulation des parts ou actions correspondant aux locaux 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.

Les dispositions de l'alinéa précédent demeurent applicables après dissolution de la société. Les pouvoirs dévolus par ledit alinéa à l'organe de gestion sont alors exercés par le ou les liquidateurs.

Pour l'application des dispositions 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, ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société.

Section 2 : Dispositions particulières aux sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Article L212-10

Les sociétés qui ont pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage

professionnel et d'habitation sont tenues :

Soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;

Soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l'article L. 222-3. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ces opérations, conformément à l'article 1831-1 du code civil, reproduit à l'article L. 221-1 du présent code.

Avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation par l'assemblée générale de l'écrit comportant les énonciations exigées par l'article L. 222-3, le représentant légal ou statutaire de la société ne peut exiger ou accepter des associés aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce pour les opérations mentionnées audit écrit. Aucun paiement ne peut non plus être accepté ou exigé avant la date à laquelle la créance correspondante est exigible.

Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle au versement par les associés souscripteurs du capital initial des sommes nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain. Lorsque de tels versements ont été effectués, les parts ou actions ne peuvent être cédées volontairement avant la conclusion du contrat de promotion immobilière ou avant l'approbation de l'écrit susvisé, si ce n'est entre associés.

Article L212-11

La cession de parts peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie, un associé s'engage à céder ses parts à un cessionnaire moyennant un prix fixé dans ledit contrat.

Le contrat préliminaire doit comporter toutes indications relatives à la constitution de la société, à la consistance et aux conditions techniques d'exécution des travaux et aux conditions financières de l'opération.

Le dépôt de garantie doit être effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de cession. Ils sont restitués dans le délai de trois mois au déposant si le contrat n'est pas conclu ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.

Toute autre promesse d'achat ou de cession de parts est nulle.

Article L212-12

Les dispositions des articles L. 214-6 à L. 214-9 relatives au conseil de surveillance sont applicables aux sociétés régies par le présent chapitre.

Article L212-13

Les dispositions des articles L. 212-1 à L. 212-12 sont d'ordre public.

Section 3 : Dispositions particulières aux sociétés constituées avant le 31 décembre 1972.

Article L212-14

Les attributions de fractions d'immeubles antérieures au 21 mai 1955 et consenties sans l'accomplissement des formalités prévues à l'article 4 bis de la loi du 28 juin 1938, modifiée, ne sont plus susceptibles d'être contestées à compter, soit d'un délai de deux ans à partir de l'enregistrement de l'acte les ayant constatées, soit de leur homologation par le tribunal de grande instance du lieu du siège social.

Le tribunal est saisi par voie de simple requête par tout attributaire. Il statue en dernier ressort en chambre du conseil, le ministère public entendu, les différents attributaires et la société étant mis en cause. Sa décision n'est susceptible ni d'opposition ni d'appel.

Dans l'un et l'autre des cas visés au premier alinéa du présent article, les attributions dont il s'agit produisent tous leurs effets à compter de la signature de l'acte qui les a constatées.

Article L212-15

Lorsque, dans une société constituée en application de la loi du 28 juin 1938, l'affectation des locaux à des actions ou à des parts déterminées ne résulte pas des statuts originaires ou d'une décision unanime des associés, l'assemblée générale peut, en décidant la dissolution, charger le liquidateur de procéder au partage en nature et à l'attribution de fractions d'immeubles aux associés à proportion des droits qu'ils détiennent dans la société.

Le projet de partage établi en la forme authentique doit être approuvé par l'assemblée générale à la majorité requise pour la dissolution. La décision est opposable aux associés non présents ou non représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux absents et aux incapables.

A moins qu'il n'ait été approuvé à l'unanimité, les associés doivent approuver ou contester le partage, en la forme authentique, dans le mois qui suit l'assemblée générale.

Faute, pour certains associés, de s'être conformés aux prescriptions de l'alinéa précédent, le liquidateur doit sommer ces associés de prendre parti, en la forme authentique, à l'égard du projet de partage, dans un délai de deux mois.

Si, à l'expiration de ce second délai, le partage n'a pas été approuvé sans réserve par tous les associés, le liquidateur soumet le projet de partage par voie de simple requête à l'homologation du tribunal.

Le tribunal statue en dernier ressort et sa décision n'est pas susceptible d'opposition ni d'appel.

Le liquidateur doit, dans le mois de sa date, faire publier le dispositif du jugement dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social ; cette publication vaut signification du jugement aux associés n'ayant pas adhéré au partage.

Le partage devenu définitif est publié au fichier immobilier à la diligence du liquidateur.

L'associé qui veut se retirer peut, si les conditions prévues à l'antépénultième alinéa de l'article L. 212-9 sont réunies, demander judiciairement son allotissement en nature.

Pour l'application des dispositions 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.

Article L212-16

Un décret en Conseil d'Etat déterminera la date d'effet et les conditions dans lesquelles les dispositions des sections précédentes seront appliquées aux sociétés constituées antérieurement au 31 décembre 1972.

Article L212-17

La loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements est abrogée.

Toutes références au titre Ier de ladite loi sont, en tant que de raison, réputées faites aux dispositions correspondantes des sections précédentes du présent chapitre.

Chapitre III : Sociétés coopératives de construction.

Article L213-1

Les sociétés coopératives de construction ayant pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles groupées à

usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à être attribués ou vendus aux associés sont des sociétés à capital et à personnel variables.

L'objet de ces sociétés comprend, en outre, la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.

Elles sont régies par les dispositions non contraires du titre III de la loi du 24 juillet 1867 et de la loi n. 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, ainsi que par les dispositions des articles L. 212-2 et L. 212-6 (alinéas 1, 2 et 4).

Article L213-2

Chaque société coopérative de construction doit limiter son objet à l'édification d'immeubles compris dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un ensemble immobilier.

Article L213-3

Une société coopérative de construction ne peut confier à un tiers la réalisation de son programme de construction qu'en vertu d'un contrat de promotion immobilière conforme au titre II du présent livre.

Article L213-4

Une société coopérative de construction ne peut entreprendre chaque tranche du programme prévu par les statuts que si le nombre des associés est au moins égal à 20 p. 100 du nombre total de logements et de locaux à usage commercial ou professionnel à construire dans la tranche considérée, et si le financement de la construction des lots non souscrits compris dans l'ensemble du programme, ainsi que leur souscription, sont garantis.

Les associés souscrivant plus de deux logements ou plus d'un local à usage commercial ou professionnel sont également tenus de fournir la garantie de financement prévue à l'alinéa précédent.

La construction d'un appartement ou d'un pavillon témoin n'est pas considérée comme entraînant l'application des conditions fixées au premier alinéa du présent article.

Article L213-5

Le transfert de propriété par la société à un associé, s'il résulte d'une convention distincte du contrat de société, s'opère conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du code civil, reproduit à l'article L. 261-3 du présent code.

Si la société n'a pas confié à un promoteur immobilier la réalisation de son programme de construction, la conclusion d'un tel contrat est obligatoire ; ce contrat doit, en outre, être conforme aux dispositions de l'article L. 213-8.

Article L213-6

Si les droits privatifs des associés sont représentés par des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un lot la société est tenue :

Soit de conclure un contrat de promotion immobilière ;

Soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à son représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant les énonciations exigées par l'article L. 222-3. La responsabilité du représentant légal ou statutaire s'apprécie alors, quant à ces opérations, conformément à l'article 1831-1 du code civil, reproduit à l'article L. 221-1 du présent code.

Article L213-7

Avant le commencement des travaux, l'assemblée générale 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 seront répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux.

L'assemblée générale a seule le pouvoir d'approuver et de modifier les statuts, et de réduire l'importance du programme dans le cas où celui-ci doit être réalisé par tranches, à condition que cette réduction ne porte que sur des lots non souscrits.

La majorité requise pour la validité des délibérations prévues au présent article est des deux tiers au moins du nombre total des associés.

Article L213-8

Le contrat de vente prévu à l'article L. 213-5 doit être conclu par acte authentique et préciser :

a) La description de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble vendue ;

- b) Son prix prévisionnel et les modalités de paiement de celui-ci ;
- c) Le délai de livraison ;
- d) S'il y a lieu, les garanties et les moyens de financement prévus à l'article L. 213-4.

Il doit comporter, en annexe ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.

S'il y a un règlement de copropriété, le texte en est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat. Il doit lui être communiqué préalablement.

L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat, cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.

Article L213-9

Une société coopérative ne peut exiger ni accepter d'un associé, sous quelque forme que ce soit, aucun versement ou remise autres que ceux nécessaires au paiement des études techniques et financières du programme et à l'achat du terrain, avant les décisions de l'assemblée générale prévues à l'article L. 213-7, premier alinéa, ni avant la signature du contrat de vente, ni avant la date à laquelle la créance de la société sur l'associé est exigible.

Toutefois, le prix du terrain peut être déposé par le vendeur en compte courant ouvert à son nom dans les livres de la société.

La société peut donner caution hypothécaire 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. 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.

Article L213-10

Si les droits privatifs des associés sont représentés par des parts ou actions donnant vocation à l'attribution d'un lot, chaque associé ne peut prétendre à la propriété du lot qui lui est destiné qu'après avoir versé à la société les sommes nécessaires à la réalisation de l'objet social, proportionnellement à la valeur de son lot par rapport à la valeur de l'ensemble.

Si un associé ne satisfait pas à ses obligations, ses droits pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par décision de l'assemblée générale de la société fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Toutefois, et 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 vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts ou actions vendues par 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.

Article L213-11

Du commencement des travaux jusqu'à l'achèvement de l'opération de construction la démission d'un associé est subordonnée à une autorisation de l'assemblée générale.

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, la démission peut être autorisée par le tribunal saisi dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus.

L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime et sous réserve du recours de l'intéressé devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble, dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision. Le jugement sera exécutoire par provision. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables dans le cas prévu à l'article L. 213-10, deuxième alinéa.

La démission ou l'exclusion d'un associé entraîne de plein droit la résolution du contrat de vente passé conformément à l'article L. 213-5. Toutefois, cette résolution est inopposable aux tiers qui, avec le consentement de la société, ont acquis des sûretés réelles du chef de l'associé sur les biens faisant l'objet du contrat résolu et ont régulièrement publié ces sûretés. Les sommes versées par cet associé, tant au titre de la libération de ses parts sociales 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 à rembourser peut faire l'objet d'une évaluation forfaitaire faite par les statuts.

En cas de démission ou d'exclusion d'un associé, les autres associés sont tenus, jusqu'à son remplacement, de toutes ses obligations à l'égard de la société proportionnellement à la valeur de leur lot par rapport à la valeur de l'ensemble.

Pendant l'opération de construction, les droits sociaux ne peuvent faire l'objet d'aucune cession volontaire entre vifs à titre onéreux. Il en est de même, le cas échéant, des droits de toute nature résultant de ventes en état futur d'achèvement ou à terme.

Article L213-12

Dans le cas visé à l'article L. 213-10, tout associé peut se retirer de la société et obtenir l'attribution en propriété de son lot, lorsque l'assemblée générale ordinaire a constaté l'achèvement de l'opération de construction ainsi que la conformité du ou des immeubles aux prévisions statutaires et qu'elle a statué sur les comptes définitifs. A défaut, tout associé peut demander au tribunal de grande instance de constater cet achèvement et de statuer sur lesdits comptes.

Article L213-13

Par dérogation à l'article 9 de la loi du 10 septembre 1947, chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au prix de revient de son lot par rapport au prix de revient de l'ensemble quand il y a lieu de décider une exclusion ou d'autoriser une démission.

Par dérogation à l'article 8 de la loi du 10 septembre 1947, les sociétés coopératives de construction constituées sous la forme civile et qui font appel, à titre de prestataire de services, à un organisme d'habitations à loyer modéré peuvent prévoir que le gérant de la société sera désigné dans les statuts.

Article L213-14

Les conditions de la garantie prévue à l'article L. 213-4, alinéa 1er, les conditions de l'autorisation prévue à l'article L. 213-11, alinéa 1er, les limites et conditions de l'évaluation forfaitaire prévue à l'article L. 213-11, alinéa 5, les modalités du retrait prévu à l'article L. 213-12 sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L213-15

Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

Chapitre IV : Dispositions particulières communes aux sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divises et aux sociétés coopératives de construction

Section 1 : Sociétés de construction poursuivant plusieurs programmes.

Article L214-1

Lorsqu'une société mentionnée à l'article L. 212-1 ou à l'article L. 213-1 ne poursuit pas simultanément la construction de l'ensemble des logements répondant à son objet, ses statuts peuvent prévoir que les appels de fonds supplémentaires nécessaires pour la réalisation de chaque programme, y compris la participation à toutes dépenses d'intérêt commun, seront répartis entre les seuls associés ayant vocation aux logements construits dans le cadre de chacun desdits programmes.

Article L214-2

A défaut de dispositions statutaires, une assemblée spéciale des associés dont les parts ou actions donnent vocation à l'attribution de logements compris dans un même programme, convoqués, soit par le conseil d'administration ou la gérance de la société, soit par l'associé le plus diligent, peut décider, sous réserve des dispositions des alinéas suivants, que les appels de fonds visés à l'article précédent seront répartis comme il est dit audit article.

L'assemblée spéciale ne statue valablement que si les deux tiers au moins des associés ayant vocation aux logements compris dans le programme sont présents ou représentés. Les décisions sont prises à la majorité des voix, chaque associé disposant du nombre de voix qui lui est attribué par les statuts de la société.

En outre, les décisions de l'assemblée spéciale doivent, pour être valables, être approuvées par une assemblée générale de tous les associés statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les modifications statutaires. Cette assemblée est réunie par le conseil d'administration ou la gérance de la société dans le délai d'un mois à compter de l'assemblée spéciale ; elle apporte aux statuts des modifications correspondantes.

La répartition entre les divers associés de leurs créances ou dettes à l'égard de la société est effectuée par le conseil d'administration ou la gérance de la société. Cette répartition ne devient définitive qu'après avoir été approuvée par une assemblée générale ordinaire des associés, qui doit être réunie par le conseil d'administration ou la gérance dans le délai d'un an à compter de l'assemblée générale extraordinaire prévue au troisième alinéa du présent article.

Article L214-3

Les membres des sociétés visées aux articles L. 214-1 et L. 214-2 ci-dessus, dont les parts ou actions donnent vocation à l'attribution de logements compris dans un même programme, peuvent, réunis en assemblée spéciale convoquée et statuant dans les conditions définies à l'article L. 214-2,

demander la convocation d'une assemblée générale de tous les associés à l'effet de décider :

Soit la dissolution de la société et la dévolution de son actif à plusieurs sociétés nouvelles constituées conformément aux dispositions de l'article L. 212-1 et de l'article L. 213-1 ;

Soit l'apport d'un ou plusieurs éléments d'actif à une ou plusieurs sociétés constituées comme il est dit ci-dessus.

Dans ce cas, l'assemblée générale doit être réunie par le conseil d'administration ou la gérance de la société dans le délai d'un mois à compter de l'assemblée spéciale. Cette assemblée générale statue dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les modifications statutaires.

Article L214-4

Les sociétés nouvelles prennent en charge l'intégralité du passif correspondant aux divers éléments d'actif de la société ancienne qui leur est dévolu ou apporté. Elles sont réputées, chacune en ce qui la concerne, avoir le même objet que la société ancienne dont elles assurent la continuation.

Dans le partage des titres reçus par la société ancienne, les associés reçoivent les parts ou actions des sociétés nouvelles correspondant au logement auquel ils avaient vocation.

Si le capital d'une ou plusieurs sociétés nouvelles est divisé en actions, les actions d'apport attribuées à la société ancienne sont, par dérogation à l'article 279 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966, immédiatement négociables, même si le capital de la société ancienne n'est pas divisé en actions ou si elle a moins de deux ans d'existence.

Article L214-5

Lorsque les projets d'aménagement des ensembles d'habitations entrepris ou réalisés par la société comportent des ouvrages d'intérêt commun à plusieurs des sociétés nouvelles, la société ancienne ne peut être dissoute qu'après qu'un syndicat de copropriétaires ait été établi par un règlement de copropriété ou qu'une association syndicale régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ait été constituée pour assurer l'entretien et, le cas échéant, l'exécution desdits ouvrages.

Section 2 : Conseil de surveillance.

Article L214-6

Dans les sociétés qui, d'après la législation en vigueur, ne comportent ni conseil d'administration, ni

conseil de surveillance, il est institué un conseil de surveillance composé de deux associés au moins, désignés annuellement par une assemblée générale des associés statuant à une majorité représentant au moins la moitié du capital.

Article L214-7

Les administrateurs ou gérants des sociétés régies par le chapitre II ou le chapitre III du présent titre sont tenus de rendre compte au conseil de surveillance ou, s'il s'agit d'une société constituée sous la forme anonyme, au conseil d'administration, des résultats des appels à la concurrence et des projets de marchés à passer avec les entrepreneurs pour les travaux de construction.

Ils doivent, en outre, rendre compte de leur gestion au conseil de surveillance ou au conseil d'administration aussi souvent que la bonne marche de la société l'exige et, en tout cas, tous les trois mois.

Le conseil de surveillance peut se faire assister d'un expert comptable. Il peut, en outre, convoquer l'assemblée générale ; il doit le faire si cette convocation est demandée par des associés représentant le quart au moins du capital social.

Article L214-8

L'article L. 214-7 est applicable aux sociétés existant le 16 novembre 1954 à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du 17 mars 1955. Les autres dispositions de la présente section ne leur sont pas applicables.

Article L214-9

Les dispositions des articles L. 214-6 à L. 214-8 ci-dessus cessent d'être applicables à partir de la liquidation définitive des comptes de l'opération de construction constatés par l'assemblée générale.

Chapitre V : Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété

Section 1 : Objet des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

Article L215-1

Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ont pour objet :

I. - A titre principal, de réaliser toutes opérations d'accession à la propriété de l'habitat destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources mentionnés à l'article 244 quater J du code général des impôts.

II. - A titre subsidiaire, de réaliser, notamment dans un objectif de mixité sociale, toutes opérations d'aménagement destinées en tout ou partie à des opérations d'habitat ainsi que toutes opérations de constructions, de rénovation et de prestations de services liées à l'habitat.

Elles ne peuvent détenir un patrimoine locatif sauf lorsque celui-ci est nécessaire à l'accomplissement des activités mentionnées au I.

Article L215-1-1

Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété peuvent détenir, directement ou indirectement, des participations dans des sociétés, quelle qu'en soit la forme, ayant pour objet soit la réalisation de toutes opérations d'habitat et prestations de services liées à l'habitat ainsi que de toutes opérations d'aménagement destinées en tout ou partie à des opérations d'habitat, soit de fournir à toute personne des produits et services bancaires et leurs accessoires concourant aux opérations liées à l'habitat.

Les participations ainsi détenues, le cas échéant conjointement avec d'autres sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, doivent être supérieures au tiers du capital de la société intéressée. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux participations dans des sociétés d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou d'autres sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

Article L215-1-2

Toute société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété est tenue d'employer chaque année une somme au moins égale au tiers du bénéfice distribuable du dernier exercice au financement d'opérations qu'elle conçoit et réalise elle-même ou par ses filiales dans le domaine de l'habitat en faveur de personnes aux ressources modestes, selon des orientations définies par convention avec l'Etat.

A cette fin, elle constitue au titre de chaque exercice, à concurrence de la somme ainsi calculée, une réserve de disponibilités dont l'utilisation doit être conforme aux prescriptions du premier alinéa. Une annexe au rapport de gestion de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété indique le montant de la réserve en fin d'exercice et détaille les opérations financées.

Article L215-2

L'activité des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété s'exerce sur le territoire de la région où est situé leur siège social.

L'autorité administrative peut toutefois autoriser, par un agrément spécial délivré après avis de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété mentionnée à l'article L. 215-5, une société à étendre son activité au-delà des limites de la région.

Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété et leurs filiales peuvent participer avec des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux à des actions de coopération ou à des groupements constitués en vue d'une mise en commun de moyens ou de la mise en oeuvre d'un service commun.

Section 2 : Organisation des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

Article L215-3

Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété sont régies par le titre II ter de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et par le présent chapitre.

Les trois derniers alinéas de l'article 11, l'article 11 bis, l'article 17 et les articles 19 sexdecies à 19 ter de la loi du 10 septembre 1947 ne sont pas applicables aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété doivent avoir pour associés :

- leurs salariés ;
- les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété de l'habitat mentionnées au I de l'article L. 215-1 ;
- des collectivités territoriales ou leurs groupements dont le ressort territorial est compris dans la région où elles ont leur siège ;
- des organismes d'habitations à loyer modéré ayant compétence pour intervenir dans la même région.

Elles peuvent également admettre comme associés :

- toute personne physique souhaitant participer bénévolement à leur activité ;
- toute personne contribuant par tout autre moyen à la réalisation de leurs objectifs.

Le dernier alinéa de l'article 19 septies de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée n'est pas applicable aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

Article L215-4

Les statuts de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété répartissent les associés de la société en plusieurs collèges.

L'un de ces collèges comprend des organismes d'habitations à loyer modéré, un autre des collectivités territoriales et leurs groupements. Chacun de ces deux collèges peut comporter des associés représentant d'autres catégories à condition toutefois que ces organismes et ces collectivités ou groupements disposent de la majorité des voix au sein de leur collège respectif.

S'il y a lieu, un autre collège est composé des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ou des sociétés détenues majoritairement et de façon conjointe par des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, à l'exception des sociétés d'habitation à loyer modéré.

Les statuts attribuent 50 % des droits de vote en assemblée générale à l'un des collèges ou à un groupe de collèges dont les associés qui les composent se sont engagés par convention à ce qu'ils s'expriment d'une seule voix dans les assemblées générales de la société.

Si le collège composé de sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ou de sociétés détenues majoritairement et de façon conjointe par elles est constitué, il ne peut détenir plus de 20 % des droits de vote à l'assemblée générale.

Section 3 : Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété.

Article L215-5

L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété est régie par le titre II bis de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée.

Elle doit avoir pour associés les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété et l'Union des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré.

Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété disposent d'au moins 90 % des droits de vote aux assemblées générales de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété, répartis à parts égales entre elles.

Article L215-6

Les statuts de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété sont approuvés par décret en Conseil d'Etat.

L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété ne peut détenir, directement ou indirectement, aucune part sociale dans une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ou dans une société détenue majoritairement ou de façon conjointe par des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

L'Union est administrée par un conseil d'administration comprenant quinze membres au plus dont douze au moins désignés par les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété et un membre désigné par l'Union des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré si celle-ci en fait la demande.

Article L215-7

L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, notamment auprès des pouvoirs publics. A ce titre, elle passe toute convention avec l'Etat définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité de ces sociétés en faveur de l'accession sociale à la propriété ainsi que les modalités de contrôles nécessaires à la bonne exécution de la convention.

L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété veille à la mise en oeuvre de ces conventions. A cet effet, elle adresse aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété des recommandations pour la bonne application de ces conventions. Elle remet un rapport annuel à l'autorité administrative sur l'exécution des conventions.

L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété donne, en considération des objectifs définis dans les conventions mentionnées au premier alinéa, un avis conforme aux prises ou cessions de participations directes ou indirectes par les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété dans des sociétés.

L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété veille au respect de l'article L. 215-1-2 par les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession sociale à la propriété. A ce titre, elle passe toute convention avec l'Etat définissant les modalités de contrôle du montant et de l'utilisation de la réserve de disponibilités, mentionnée au second alinéa de l'article L. 215-1-2, constituée par chaque société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

Lorsqu'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété n'utilise

pas, pendant deux exercices successifs, tout ou partie de la réserve mentionnée au second alinéa de l'article L. 215-1-2 dans les conditions prévues au premier alinéa du même article, les sommes non utilisées sont attribuées, sur proposition de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété et avec l'accord de l'autorité administrative, à une autre société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. Cette société doit employer les sommes ainsi attribuées aux fins prévues à l'article L. 215-1-2 en supplément de ses propres obligations résultant de cet article.

Section 4 : Contrôle administratif et sanctions.

Article L215-8

Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété sont agréées par l'autorité administrative après avis de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété. Ne peut être agréée la société qui ne comprend pas au nombre de ses associés au moins une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales et un organisme d'habitations à loyer modéré pour former les collèges mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 215-4.

En cas de changement du collège ou du groupe de collèges disposant de 50 % des droits de vote dans les conditions prévues à l'article L. 215-4, la société doit obtenir un nouvel agrément.

La perte d'agrément entraîne la dissolution de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. Le boni de liquidation est attribué, par l'autorité administrative, sur proposition de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété à une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

Article L215-9

Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété sont soumises au contrôle de l'administration qui s'assure du respect des dispositions du présent chapitre et des conventions passées avec l'Etat par ces sociétés ou par l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété.

Pour s'assurer du respect des conventions passées avec l'Etat par l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété ou par une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, l'administration peut étendre ses investigations aux sociétés et organismes dans lesquelles la société détient une participation directe ou indirecte ainsi qu'aux sociétés détenues majoritairement et de façon conjointe par cette société et d'autres sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, à l'exception de celles de ces filiales ou sociétés qui sont soumises au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel.

Le contrôle s'exerce sur pièces ou sur place. Les agents chargés du contrôle sur place sont des agents de l'Etat habilités à cet effet de façon permanente ou temporaire par décision de l'autorité administrative.

La société contrôlée et l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété sont averties du

contrôle sur place dont la société fait l'objet avant l'engagement des opérations. Les agents chargés du contrôle ont accès à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre copie aux frais de la société.

Lorsque le contrôle de l'administration s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué au président du conseil d'administration ou du directoire de la société qui dispose d'un mois pour présenter ses observations. Le rapport est également communiqué à l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété.

Article L215-10

Si une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété méconnaît les dispositions législatives ou réglementaires applicables à son activité ou ne respecte pas les engagements pris dans des conventions passées avec l'Etat par elle ou l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété, l'autorité administrative peut suspendre le conseil d'administration ou le conseil de surveillance et le directoire, ou ce dernier seulement, et nommer un administrateur provisoire, jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an.

En cas de manquements graves et réitérés d'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété à son objet social ou de fautes lourdes ou de carence persistante, l'autorité administrative peut prononcer la dissolution de la société et nommer un liquidateur. Le boni de liquidation est attribué, par l'autorité administrative, sur proposition de l'Union d'économie sociale à une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

Préalablement à toute sanction, l'autorité administrative recueille l'avis de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété et invite la société en cause à présenter ses observations.

L'autorité administrative informe sans délai l'Union sociale pour l'accession à la propriété de toute sanction qu'elle prononce.

Partie législative

Livre II : Statut des constructeurs.

Titre II : Promotion immobilière.

Chapitre Ier : Dispositions générales.

Article L221-1

Ainsi qu'il est dit à l'article 1831-1 du code civil :

" Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite " Promoteur immobilier " s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet. Ce promoteur est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage. Il est notamment tenu des obligations résultant des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.

Si le promoteur s'engage à exécuter lui-même partie des opérations du programme, il est tenu, quant à ces opérations, des obligations d'un locateur d'ouvrage. "

Article L221-2

Ainsi qu'il est dit à l'article 1831-2 du code civil :

" Le contrat emporte pouvoir pour le promoteur de conclure les contrats, recevoir les travaux, liquider les marchés et généralement celui d'accomplir, à concurrence du prix global convenu, au nom du maître de l'ouvrage, tous les actes qu'exige la réalisation du programme.

Toutefois, le promoteur n'engage le maître de l'ouvrage, par les emprunts qu'il contracte ou par les actes de disposition qu'il passe, qu'en vertu d'un mandat spécial contenu dans le contrat ou dans un acte postérieur.

Le maître de l'ouvrage est tenu d'exécuter les engagements contractés en son nom par le promoteur

en vertu des pouvoirs que celui-ci tient de la loi ou de la convention. "

Article L221-3

Ainsi qu'il est dit à l'article 1831-3 du code civil :

" Si, avant l'achèvement du programme, le maître de l'ouvrage cède les droits qu'il a sur celui-ci, le cessionnaire lui est substitué de plein droit, activement et passivement, dans l'ensemble du contrat. Le cédant est garant de l'exécution des obligations mises à la charge du maître de l'ouvrage par le contrat cédé.

Les mandats spéciaux donnés au promoteur se poursuivent entre celui-ci et le cessionnaire.

Le promoteur ne peut se substituer à un tiers dans l'exécution des obligations qu'il a contractées envers le maître de l'ouvrage sans l'accord de celui-ci.

Le contrat de promotion immobilière n'est opposable aux tiers qu'à partir de la date de sa mention au fichier immobilier. "

Article L221-4

Ainsi qu'il est dit à l'article 1831-4 du code civil :

"La mission du promoteur ne s'achève à la livraison de l'ouvrage que si les comptes de construction ont été définitivement arrêtés entre le maître de l'ouvrage et le promoteur, le tout sans préjudicier aux actions en responsabilité qui peuvent appartenir au maître de l'ouvrage contre le promoteur."

Article L221-5

Ainsi qu'il est dit à l'article 1831-5 du code civil :

"Le règlement judiciaire ou la liquidation des biens n'entraîne pas de plein droit la résiliation du contrat de promotion immobilière. Toute stipulation contraire est réputée non écrite."

Article L221-6

Le contrat de promotion immobilière est réputé emporter restriction au droit de disposer au sens et pour l'application de l'article 28-2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Chapitre II : Dispositions particulières au contrat de promotion

immobilière pour la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Article L222-1

Tout contrat par lequel une personne s'oblige envers le maître de l'ouvrage à faire procéder à la construction d'un immeuble d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, en une qualité autre que celle de vendeur ou que celles qui sont indiquées au 3° de l'article 1779 du Code civil, est soumis aux règles des articles 1831-1 à 1831-5 du même code, reproduits aux articles L. 221-1 à L. 221-5 du présent code, ainsi qu'à celles du présent chapitre.

Les dispositions du premier alinéa du présent article ne sont pas obligatoires lorsque le maître d'ouvrage est une personne qui construit un ou plusieurs immeubles en vue de la vente ou une société autre que celles mentionnées aux chapitres II et III du titre Ier du présent livre faisant construire plus de deux locaux à usage professionnel ou d'habitation.

Article L222-2

Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 221-1 ne sont pas non plus obligatoires, quel que soit le maître de l'ouvrage, lorsque la personne qui s'oblige à faire procéder à la construction est une société d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de la moitié à des personnes morales de droit public.

Elles ne sont pas non plus obligatoires lorsque la personne qui s'oblige envers le maître de l'ouvrage en une qualité indiquée au 3. de l'article 1779 du code civil n'accomplit que les opérations administratives prévues à l'article 1831-1 du même code, reproduit à l'article L. 221-1 du présent code.

Les sociétés des chapitres Ier, II et III du titre précédent qui, lors de l'achat d'une fraction de terrain sur lequel elles construiront, s'obligent à l'égard du vendeur, lequel conserve le surplus du terrain, à faire édifier pour son compte les immeubles correspondant audit surplus et à assumer la charge de leur coût ne sont pas tenues de passer un contrat de promotion avec ledit vendeur.

Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, les obligations contractées par la société à l'égard du vendeur sont garanties par la personne avec laquelle la société a conclu un contrat de promotion ou, s'il y a lieu, par son représentant légal ou statutaire assumant les obligations du promoteur.

Article L222-3

Le contrat de promotion immobilière doit être constaté, avant le commencement de son exécution, par un écrit contenant les énonciations qui suivent :

- a) La situation et la contenance du terrain sur lequel doit être édifié le bâtiment ;
- b) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ;
- c) Les devis descriptifs et les conditions d'exécution techniques des travaux ;
- d) Le prix convenu ainsi que les limites et conditions dans lesquelles la révision du prix peut intervenir ; si un poste pour imprévu est inclus dans le prix et si le contrat ne subordonne pas l'utilisation des sommes correspondantes à un accord préalable du maître de l'ouvrage, le promoteur doit, en fin d'opération, restituer à ce dernier la totalité des sommes qui auraient été appelées et dont il ne peut pas justifier avoir eu besoin pour exécuter sa mission ;
- e) Les moyens et conditions de financement et les modalités de règlement à mesure de l'avancement des travaux ;
- f) La rémunération du promoteur pour ses soins, peines et débours ;
- g) Le délai dans lequel le bâtiment doit être édifié ;
- h) La garantie apportée par le promoteur pour la bonne exécution de sa mission.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le contrat peut être constaté par plusieurs actes séparés comportant chacun des énonciations limitées à une phase ou à une partie de l'ensemble des opérations à réaliser. Toutefois, aucun travail matériel, hormis ceux nécessaires aux études préliminaires, ne peut être effectué sur le terrain avant la signature des actes concernant toutes les opérations à réaliser.

L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat de promotion immobilière. Cette nullité ne peut être invoquée que par le maître de l'ouvrage et jusqu'à l'achèvement des travaux.

Elle entraîne l'inopposabilité au maître de l'ouvrage des contrats passés par le promoteur.

Article L222-4

Nonobstant toute stipulation contraire, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement mises à la charge du maître de l'ouvrage par le contrat ne produisent effet qu'un mois après mise en demeure restée infructueuse.

Un délai peut être demandé pendant le mois ainsi imparti, conformément aux articles 1244-1 à 1244-3 du code civil.

Les effets des clauses de résolution de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais ainsi octroyés en vertu de l'article 1244 du code civil. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par le juge.

Article L222-5

Avant la signature du contrat, le promoteur ne peut exiger ni même accepter du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ni acceptation d'effets de commerce. Aucun paiement ne peut non plus être exigé ni accepté avant la date à laquelle la créance est exigible.

Article L222-6

Les sociétés d'économie mixte dont le capital appartient pour plus de moitié à des personnes de droit public ne sont pas tenues de fournir la garantie prévue au h de l'article L. 222-3 quand elles agissent comme promoteurs liés par un contrat de promotion immobilière, ou par l'écrit prévu aux articles L. 212-10 et L. 213-6.

Article L222-7

Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

Partie législative

Livre II : Statut des constructeurs.

Titre III : Construction d'une maison individuelle.

Article L230-1

Les règles prévues au présent titre sont d'ordre public.

Chapitre Ier : Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan.

Article L231-1

Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L. 231-2.

Cette obligation est également imposée :

- a) A toute personne qui se charge de la construction d'un tel immeuble à partir d'un plan fourni par un tiers à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité faite pour le compte de cette personne ;
- b) A toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d'un tel immeuble dès lors que le plan de celui-ci a été fourni par cette personne ou, pour son compte, au moyen des procédés visés à l'alinéa précédent.

Cette personne est dénommée constructeur au sens du présent chapitre et réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du code civil reproduit à l'article L. 111-14.

Article L231-2

Le contrat visé à l'article L. 231-1 doit comporter les énonciations suivantes :

a) La désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire ;

b) L'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du présent code, notamment de son livre Ier, et du code de l'urbanisme ;

c) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ;

d) Le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du prix convenu et, s'il y a lieu, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution en précisant :

- d'une part, le prix convenu qui est forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues conformément à l'article L. 231-11, et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison ;

- d'autre part, le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge ;

e) Les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux ;

f) L'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou des articles L. 111-23 et suivants lors de la réception ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission ;

g) L'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, dont une copie est annexée au contrat ;

h) L'indication des modalités de financement, la nature et le montant des prêts obtenus et acceptés par le maître de l'ouvrage ;

i) La date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison ;

j) La référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage, en application de l'article L. 242-1 du code des assurances ;

k) Les justifications des garanties de remboursement et de livraison apportées par le constructeur,

les attestations de ces garanties étant établies par le garant et annexées au contrat.

Les stipulations du contrat, notamment celles relatives aux travaux à la charge du constructeur, au prix convenu, au délai d'exécution des travaux et aux pénalités applicables en cas de retard d'exécution peuvent se référer à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Article L231-3

Dans le contrat visé à l'article L. 231-1, sont réputées non écrites les clauses ayant pour objet ou pour effet :

a) D'obliger le maître de l'ouvrage à donner mandat au constructeur pour rechercher le ou les prêts nécessaires au financement de la construction sans que ce mandat soit exprès et comporte toutes les précisions utiles sur les conditions de ce ou de ces prêts ;

b) De subordonner le remboursement du dépôt de garantie à l'obligation, pour le maître de l'ouvrage, de justifier du refus de plusieurs demandes de prêt ;

c) D'admettre comme valant autorisation administrative un permis de construire assorti de prescriptions techniques ou architecturales telles qu'elles entraînent une modification substantielle du projet ayant donné lieu à la conclusion du contrat initial ;

d) De décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat en prévoyant notamment des causes légitimes de retard autres que les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits ;

e) De subordonner la remise des clefs au paiement intégral du prix et faire ainsi obstacle au droit du maître de l'ouvrage de consigner les sommes restant dues lorsque des réserves sont faites à la réception des travaux ;

f) D'interdire au maître de l'ouvrage la possibilité de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux.

Article L231-4

I. - Le contrat défini à l'article L. 231-1 peut être conclu sous les conditions suspensives suivantes :

a) L'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente ;

b) L'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, le maître de l'ouvrage étant tenu de préciser la date limite de dépôt de la demande ;

- c) L'obtention des prêts demandés pour le financement de la construction ;
- d) L'obtention de l'assurance de dommages ;
- e) L'obtention de la garantie de livraison.

Le délai maximum de réalisation des conditions suspensives ainsi que la date d'ouverture du chantier, déterminée à partir de ce délai, sont précisés par le contrat.

II. - Aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ne peuvent être exigés ou acceptés avant la signature du contrat défini à l'article L. 231-1 ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

III. - Le contrat peut stipuler qu'un dépôt de garantie sera effectué à un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage par un organisme habilité. Le montant de ce dépôt ne peut excéder 3 p. 100 du prix de la construction projetée tel qu'il est énoncé au contrat.

Les fonds ainsi déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la réalisation de toutes les conditions ; dans ce cas, ces sommes viennent s'imputer sur les premiers paiements prévus par le contrat.

Les fonds déposés en garantie sont immédiatement restitués au maître de l'ouvrage, sans retenue ni pénalité, si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu au contrat ou si le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation prévue à l'article L. 271-1.

Le contrat peut prévoir des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, sous réserve que leur remboursement soit garanti par un établissement habilité à cet effet.

Un décret en Conseil d'Etat fixe la nature de la garantie et les conditions et limites dans lesquelles ces sommes sont versées.

Article L231-5

L'obligation, instituée par le deuxième alinéa de l'article L. 261-10, de conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa premier de cet article ne s'applique pas lorsque celui qui procure indirectement le terrain est le constructeur.

Article L231-6

I. - La garantie de livraison prévue au k de l'article L. 231-2 couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise

exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus.

En cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge :

- a) Le coût des dépassements du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction, la garantie apportée à ce titre pouvant être assortie d'une franchise n'excédant pas 5 p. 100 du prix convenu ;
- b) Les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix ;
- c) Les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant trente jours, le montant et le seuil minimum de ces pénalités étant fixés par décret.

La garantie est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréés à cet effet.

II. - Dans le cas où le garant constate que le délai de livraison n'est pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne sont pas réalisés, il met en demeure sans délai le constructeur soit de livrer l'immeuble, soit d'exécuter les travaux. Le garant est tenu à la même obligation lorsqu'il est informé par le maître de l'ouvrage des faits susindiqués.

Quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse, le garant procède à l'exécution de ses obligations dans les conditions prévues au paragraphe III du présent article.

Au cas où, en cours d'exécution des travaux, le constructeur fait l'objet des procédures de sauvegarde et de redressement judiciaire prévues par le code de commerce, le garant peut mettre en demeure l'administrateur de se prononcer sur l'exécution du contrat conformément à l'article L. 621-28 dudit code. A défaut de réponse dans le délai d'un mois et sans que ce délai puisse être prorogé pour quelque raison que ce soit, le garant procède à l'exécution de ses obligations. Il y procède également dans le cas où, malgré sa réponse positive, l'administrateur ne poursuit pas l'exécution du contrat dans les quinze jours qui suivent sa réponse.

III. - Dans les cas prévus au paragraphe II ci-dessus et faute pour le constructeur ou l'administrateur de procéder à l'achèvement de la construction, le garant doit désigner sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux.

Toutefois, et à condition que l'immeuble ait atteint le stade du hors d'eau, le garant peut proposer au maître de l'ouvrage de conclure lui-même des marchés de travaux avec des entreprises qui se chargeront de l'achèvement. Si le maître de l'ouvrage l'accepte, le garant verse directement aux entreprises les sommes dont il est redevable au titre du paragraphe I du présent article.

En cas de défaillance du constructeur, le garant est en droit d'exiger de percevoir directement les sommes correspondant aux travaux qu'il effectue ou fait effectuer dans les conditions prévues au e de l'article L. 231-2.

IV. - La garantie cesse lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit et, le cas échéant, à l'expiration du délai de huit jours prévu à l'article L. 231-8 pour dénoncer les vices apparents ou, si des réserves ont été formulées, lorsque celles-ci ont été levées.

Article L231-7

I. - Dans le cas prévu au d de l'article L. 231-2, le constructeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont le maître de l'ouvrage s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage lui en fait la demande dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat.

II. - Est réputé non écrit tout mandat donné par le maître de l'ouvrage au constructeur ou à un de ses préposés aux fins de percevoir tout ou partie d'un prêt destiné au financement de la construction.

III. - Les paiements intervenant aux différents stades de la construction peuvent être effectués directement par le prêteur, sous réserve de l'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance et de l'information du garant.

A défaut d'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables des paiements qu'il effectue aux différents stades de la construction.

Article L231-8

Le maître de l'ouvrage peut, par lettre recommandée avec accusé de réception dans les huit jours qui suivent la remise des clefs consécutive à la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de la réception afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat.

La disposition prévue à l'alinéa précédent ne s'applique pas quand le maître de l'ouvrage se fait assister, lors de la réception, par un professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 précitée ou des articles L. 111-23 et suivants ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission.

Article L231-9

Une notice d'information conforme à un modèle type agréé par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la consommation est jointe au contrat qui est adressé par le constructeur au maître de l'ouvrage par lettre recommandée avec avis de réception.

Article L231-10

Aucun prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte celles des énonciations mentionnées à l'article L. 231-2 qui doivent y figurer au moment où l'acte lui est transmis et ne peut débloquent les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison.

Dans les cas de défaillance du constructeur visés au paragraphe II de l'article L. 231-6 et nonobstant l'accord du maître de l'ouvrage prévu au premier alinéa du paragraphe III de l'article L. 231-7, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables d'un versement excédant le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux dès lors que ce versement résulte de l'exécution d'une clause irrégulière du contrat.

Article L231-11

Au cas où le contrat défini à l'article L. 231-1 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment, publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation, et, au choix des parties, selon l'une des deux modalités ci-après :

- a) Révision du prix d'après la variation de l'indice entre la date de la signature du contrat et la date fixée à l'article L. 231-12, le prix ainsi révisé ne pouvant subir aucune variation après cette date ;
- b) Révision sur chaque paiement dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de l'indice défini ci-dessus entre la date de signature du contrat et la date de livraison prévue au contrat, aucune révision ne pouvant être effectuée au-delà d'une période de neuf mois suivant la date définie à l'article L. 231-12 lorsque la livraison prévue doit avoir lieu postérieurement à l'expiration de cette période.

Ces modalités doivent être portées, préalablement à la signature du contrat, à la connaissance du maître de l'ouvrage par la personne qui se charge de la construction. Elles doivent être reproduites dans le contrat, cet acte devant en outre porter, paraphée par le maître de l'ouvrage, une clause par laquelle celui-ci reconnaît en avoir été informé dans les conditions prévues ci-dessus.

La modalité choisie d'un commun accord par les parties doit figurer dans le contrat.

A défaut des mentions prévues aux deux alinéas précédents, le prix figurant au contrat n'est pas révisable.

L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat. Cette limite, destinée à tenir compte des frais fixes, des approvisionnements constitués et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 p. 100 et 80 p. 100 de la variation de l'indice.

L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou avant celle prévue à l'article L. 231-12

selon le choix exprimé par les parties.

Article L231-12

La date prévue pour l'application des deuxième (a) et troisième (b) alinéas de l'article L. 231-11 est celle de l'expiration d'un délai d'un mois qui suit la plus tardive des deux dates suivantes :

a) La date de l'obtention, tacite ou expresse, des autorisations administratives nécessaires pour entreprendre la construction ;

b) La date de la réalisation de la condition suspensive sous laquelle le contrat a été conclu ou est considéré comme conclu en application des articles 17 et 18 de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

Article L231-13

Le constructeur est tenu de conclure par écrit les contrats de sous-traitance avant tout commencement d'exécution des travaux à la charge du sous-traitant. Ces contrats comportent les énonciations suivantes :

a) La désignation de la construction ainsi que les nom et adresse du maître de l'ouvrage et de l'établissement qui apporte la garantie prévue à l'article L. 231-6 ;

b) La description des travaux qui en font l'objet, conforme aux énonciations du contrat de construction ;

c) Le prix convenu et, s'il y a lieu, les modalités de sa révision ;

d) Le délai d'exécution des travaux et le montant des pénalités de retard ;

e) Les modalités de règlement du prix, qui ne peut dépasser un délai de trente jours à compter de la date du versement effectué au constructeur par le maître de l'ouvrage ou le prêteur, en règlement de travaux comprenant ceux effectués par le sous-traitant et acceptés par le constructeur ;

f) Le montant des pénalités dues par le constructeur en cas de retard de paiement ;

g) La justification de l'une ou l'autre des garanties de paiement prévues à l'article 14 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance ou de toute autre garantie, délivrée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance, de nature à garantir le paiement des sommes dues au titre du sous-traité.

Copie des contrats de sous-traitance est adressée par le constructeur à l'établissement qui apporte la

garantie prévue à l'article L. 231-6.

Chapitre II : Contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture du plan.

Article L232-1

Le contrat de louage d'ouvrage n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L. 231-1 et ayant au moins pour objet l'exécution des travaux de gros oeuvre, de mise hors d'eau et hors d'air d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage, doit être rédigé par écrit et préciser :

- a) La désignation du terrain ;
- b) La consistance et les caractéristiques techniques de l'ouvrage à réaliser ;
- c) Le prix convenu forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues, ainsi que les modalités de son règlement au fur et à mesure de l'exécution des travaux ;
- d) Le délai d'exécution des travaux et les pénalités applicables en cas de retard de livraison ;
- e) La référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage en application de l'article L. 242-1 du code des assurances ;
- f) L'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité en application de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 précitée ou des articles L. 111-23 et suivants lors de la réception ou par tout autre professionnel de la construction titulaire d'un contrat d'assurance couvrant les responsabilités pour ce type de mission ;
- g) L'engagement de l'entrepreneur de fournir, au plus tard à la date d'ouverture du chantier, la justification de la garantie de livraison qu'il apporte au maître de l'ouvrage, l'attestation de cette garantie étant établie par le garant et annexée au contrat.

Article L232-2

Les dispositions du dernier alinéa de l'article L. 231-2, de l'article L. 231-6, du paragraphe II de l'article L. 231-4, des articles L. 231-8, L. 231-9 et L. 231-13 sont applicables au contrat prévu au présent chapitre.

Partie législative

Livre II : Statut des constructeurs.

Titre IV : Dispositions communes diverses.

Chapitre Ier : Dispositions pénales.

Article L241-1

Toute personne qui aura exigé ou accepté un versement, un dépôt de fonds, une souscription ou une acceptation d'effets de commerce en violation des dispositions des articles L. 212-10, L. 212-11, L. 213-9, L. 222-5 et du paragraphe II de l'article L. 231-4 sera punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 9 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Article L241-2

Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscriptions d'effets de commerce, à l'occasion d'un contrat de société ou de promotion immobilière soumis aux dispositions des titres Ier et II du présent livre, aura détourné tout ou partie de ces sommes sera punie des peines de l'abus de confiance prévues par les articles 314-1 et 314-10 du code pénal.

Article L241-3

Ne peuvent participer, en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à la gestion des sociétés régies par le titre Ier du présent livre, d'une société régie par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé ou d'une société de promotion immobilière ni à la conclusion d'un contrat de promotion immobilière ou de l'un des contrats régis par les articles L. 231-1 et L. 232-1 les personnes ayant fait l'objet de l'une des condamnations énumérées à l'article 1er de la loi n° 47-1435 du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou d'une condamnation à une peine d'emprisonnement avec ou sans sursis pour l'une des infractions ci-après :

1° Faux et usage de faux en écriture privée, de commerce ou de banque, faux prévu par les articles 153 et 154 du code pénal ;

2° Vol, recel, escroquerie, abus de confiance, banqueroute, extorsion de fonds, valeurs ou

signatures, délits punis des peines de l'escroquerie, de l'abus de confiance ou de la banqueroute ;

3° Emission de mauvaise foi de chèque sans provision, usure et délit réprimé par l'article 15 de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 relative à l'usure, aux prêts d'argent et à certaines opérations de démarchage et de publicité ;

4° Soustraction commise par dépositaire public, concussion commise par fonctionnaire public, corruption de fonctionnaires publics et d'employés des entreprises privées, communication de secrets de fabrique ;

5° Atteinte au crédit de l'Etat, organisation du refus collectif de l'impôt ;

6° Faux témoignage, faux serment, subornation de témoin ;

7° Proxénétisme ou délit puni des peines du proxénétisme ;

8° Délits prévus par les articles L. 241-1 à L. 241-4, L. 242-6, L. 242-17 et L. 242-27 du code de commerce ;

9° Délit prévu par l'article 13 de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé ;

10° Délit prévu par l'article 21 de la loi du 13 juin 1941 (1) sur l'exercice de la profession bancaire, délit prévu par le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi du 14 juin 1941 (2) relative à la réglementation et à l'organisation des professions se rattachant à la profession de banquier ;

11° Délit prévu par l'article 4 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 (3) interdisant certaines pratiques en matière de transactions portant sur des immeubles et des fonds de commerce, et par les articles 16, 17 et 18 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 ;

12° Délit prévu par les articles L. 241-1, L. 241-2, L. 241-5, L. 241-6, L. 263-1 et L. 263-2 ;

13° Délit prévu par l'article L. 311-13.

14° Délits prévus par les articles 22 et 31 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 précitée.

Article L241-4

La même interdiction est encourue :

a) Par les faillis non réhabilités et par les personnes frappées soit de faillite personnelle, soit de l'une

des interdictions de diriger, gérer, administrer ou contrôler toute entreprise commerciale prévue aux articles 108 et 109 de la loi n° 67-563 du 13 juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle et les banqueroutes ;

b) Par les officiers publics et ministériels destitués ;

c) Par les agréés, syndics et administrateurs judiciaires révoqués ;

d) Par les membres radiés disciplinairement et à titre définitif, pour manquement à la probité, des professions constituées en ordres.

Article L241-5

Toute personne qui contreviendra à l'interdiction résultant des articles L. 241-3 et L. 241-4 sera punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 22 500 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Article L241-6

Seront punies d'un emprisonnement de cinq ans et d'une amende de 18 000 euros, ou de l'une de ces deux peines seulement, les infractions aux dispositions des articles L. 214-6 à L. 214-9.

Seront punis des mêmes peines :

1. Le fait soit d'avoir porté des indications volontairement inexactes ou incomplètes dans les contrats ou documents prévus par le décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954, soit d'avoir, dans l'exécution desdits contrats ou documents, volontairement trompé ou tenté de tromper sur la qualité, la quantité ou les dimensions de la construction ou des matériaux, appareils ou produits employés ou fournis ;

2. Le fait de mettre obstacle à l'action des organes de contrôle prévus par ledit décret ;

3. Le fait pour une personne exerçant en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, la gestion d'une société concernée par ces décrets d'avoir, de mauvaise foi, fait, des biens ou du crédit de la société ou des pouvoirs ou des voix dont elle disposait, un usage qu'elle savait contraire à l'intérêt de ladite société, dans un but personnel ou pour favoriser une autre société ou une entreprise quelconque dans laquelle elle était intéressée directement ou indirectement.

Seront punies des mêmes peines les tentatives d'infractions prévues au présent article.

Article L241-7

I - Ne peuvent ni procéder habituellement à titre quelconque, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui aux opérations mentionnées au décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 présentement abrogé sauf en ses dispositions concernant le conseil de surveillance, reproduites aux articles L. 214-6 à L. 214-9, ni participer en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à la fondation ou à la gestion des sociétés ou autres organismes mentionnés audit décret :

1. Les personnes empêchées d'exercer un commerce en vertu du chapitre VIII du titre II du livre Ier du code de commerce, ainsi que les personnes condamnées en application soit du décret du 14 juin 1938 sur les entreprises d'assurances présentement repris par le code des assurances (livre III, titre II, chapitre VIII et livre V, titre Ier, chapitre IV, section IV), soit des lois des 13 et 14 juin 1941 relatives à la réglementation et à l'organisation de la profession bancaire et des professions qui s'y rattachent (1), soit de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé, soit de l'article L. 241-6 ;

2. Les personnes ayant fait l'objet d'une condamnation pour une des infractions suivantes : vol, abus de confiance, escroquerie, émission de chèques sans provision, soustraction commise par un dépositaire public, extorsion de fonds ou de valeurs, usure, atteinte au crédit de la nation ou recel de choses obtenues à l'aide de l'une de ces infractions.

Toute condamnation pour tentative ou complicité des infractions mentionnées aux deux alinéas qui précèdent entraîne la même interdiction.

II - Les infractions aux dispositions du paragraphe I du présent article sont punies des peines portées à l'article L. 241-6.

III - Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'exécution des contrats en cours au 9 août 1957.

Article L241-8

Sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende 37 500 euros, ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque, tenu à la conclusion d'un contrat par application de l'article L. 231-1 ou de l'article L. 232-1, aura entrepris l'exécution des travaux sans avoir conclu un contrat écrit ou sans avoir obtenu la garantie de livraison définie à l'article L. 231-6.

Ces infractions peuvent être constatées et poursuivies dans les conditions fixées par les articles L. 450-1, premier et troisième alinéa, L. 450-2, L. 450-3 et L. 450-8 du code de commerce.

Article L241-9

Sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 18 000 euros, ou de l'une de ces deux peines seulement, quiconque, chargé de l'une des opérations mentionnées à l'article L. 241-8, n'aura pas conclu par écrit un contrat de sous-traitance avant l'exécution des travaux de chacun des lots de l'immeuble ou aura conclu un contrat ne comportant pas l'énonciation prévue à

l'avant-dernier alinéa de l'article L. 231-13.

Chapitre II : Dispositions diverses.

Article L242-1

Pour l'application des articles L. 212-10, L. 213-1 et L. 222-1, un immeuble collectif est considéré comme un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation lorsque 10 % au moins de sa superficie est affectée à de tels usages. Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités selon lesquelles les locaux annexes sont décomptés pour l'appréciation de la condition définie ci-dessus.

Article L242-2

Des décrets en Conseil d'Etat fixent, en tant que de besoin, les conditions et modalités d'application des titres précédents, et notamment :

Les modalités de règlement du prix à mesure de l'avancement des travaux mentionnés aux articles L. 213-8, b et L. 222-3, sixième alinéa, e et L. 232-1;

Pour l'application de l'article L. 231-2, e, le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après le pourcentage de dépenses normalement faites à chacun d'entre eux, tout en laissant, par dérogation à la loi n. 71-584 du 16 juillet 1971 tendant à réglementer les retenues de garantie en matière de marchés de travaux définis par l'article 1779-3° du code civil, un solde de garantie qui ne peut excéder 5 p. 100 du prix total au bénéfice du maître de l'ouvrage jusqu'à son entrée dans les lieux, sous réserve de la faculté pour celui-ci de consigner tout ou partie de ce solde de garantie en cas de litige ;

Les conditions dans lesquelles l'exécution du contrat de promotion immobilière est réputée commencée ;

La nature des garanties énoncées à l'article L. 222-3, sixième alinéa, e ainsi que leurs modalités ;

Les conditions et modalités d'application des articles L. 231-1 à L. 231-13.

Article L242-3

Le titre Ier et le titre II du décret n° 54-1123 du 10 novembre 1954 ainsi que l'article 80, alinéa 2, de la loi n° 53-80 du 7 février 1953 continuent à s'appliquer aux contrats conclus antérieurement au 31 décembre 1972.

Toutes références à l'article 80, alinéa 2, susvisé sont, en tant que de raison, réputées faites aux dispositions du chapitre III du titre Ier du présent livre.

Article L242-4

I - Les dispositions des chapitres Ier, II et III du titre Ier, des titres II, III, et des articles L. 241-1 à L. 241-5 du présent livre entrent en vigueur le 31 décembre 1972.

II - Les dispositions des chapitres Ier et III du titre Ier du présent livre sont applicables, à compter de leur date d'entrée en vigueur, aux sociétés constituées antérieurement à ladite date. Toutefois, en ce qui concerne les programmes ayant fait l'objet du dépôt d'une demande de permis de construire ou de la déclaration préalable, prévue à l'ancien article L. 430-3 du code de l'urbanisme avant cette date, les sociétés coopératives de construction ne sont pas tenues de se conformer aux dispositions des articles L. 213-2 à L. 213-9.

Partie législative

Livre II : Statut des constructeurs.

Titre V : Bail à construction - Bail à réhabilitation - Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.

Chapitre Ier : Bail à construction.

Article L251-1

Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes.

Il est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Toutefois, lorsque le bail prévoit une possibilité d'achat du terrain par le preneur dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété dans les conditions prévues par la section 1 du chapitre III du titre IV du livre IV du présent code et que le preneur lève l'option, le bail prend fin à la date de la vente, nonobstant les dispositions du troisième alinéa.

Article L251-2

Les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées. A défaut d'une telle convention, le bailleur en devient propriétaire en fin de bail et profite des améliorations.

Article L251-3

Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier.

Ce droit peut être hypothéqué, de même que les constructions édifiées sur le terrain loué ; il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Le preneur peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions que le preneur s'est engagé à édifier en application de l'article L. 251-1.

Le preneur peut consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail.

Article L251-4

Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant aux constructions qu'au terrain.

Il est tenu du maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature. Il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments s'ils ont péri par cas fortuit ou force majeure ou, s'agissant des bâtiments existant au moment de la passation du bail, par un vice de construction antérieur audit bail. Il répond de l'incendie des bâtiments existants et de ceux qu'il a édifiés.

Sauf stipulation contraire du bail, il peut démolir, en vue de les reconstruire, les bâtiments existants.

Article L251-5

Le prix du bail peut consister, en tout ou partie, dans la remise au bailleur, à des dates et dans des conditions convenues, d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.

S'il est stipulé un loyer périodique payable en espèces, ce loyer est affecté d'un coefficient révisable par périodes triennales comptées à partir de l'achèvement des travaux. Toutefois, la première révision a lieu au plus tard dès l'expiration des six premières années du bail.

La variation du coefficient est proportionnelle à celle du revenu brut des immeubles. Le revenu pris pour base de la variation du coefficient est celui de la première année civile qui suit celle de l'achèvement des travaux.

Les contestations relatives à l'application des dispositions des deux précédents alinéas sont portées devant le président du tribunal de grande instance.

En cas de perte des bâtiments, le loyer est maintenu au taux qu'il avait atteint à la date de cette perte jusqu'à reconstruction éventuelle des bâtiments détruits.

Article L251-6

Les servitudes passives, autres que celles mentionnées au quatrième alinéa de l'article L. 251-3, privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur et, notamment, les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, s'éteignent à l'expiration du bail.

Cependant, lorsque le bail prévoit une possibilité d'achat du terrain par le preneur dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété et que le preneur lève l'option conformément au quatrième alinéa de l'article L. 251-1, les privilèges et hypothèques du chef du preneur inscrits avant la levée de l'option ne s'éteignent pas à l'expiration du bail mais conservent leurs effets, jusqu'à leur date d'extinction, sur l'immeuble devenu la propriété du constituant. Ils s'étendent de plein droit au terrain et peuvent garantir les prêts consentis pour l'acquisition dudit terrain.

Par ailleurs, si le bail prend fin par résiliation judiciaire ou amiable, les privilèges et hypothèques mentionnés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteignent qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

Article L251-7

Si pendant la durée du bail les constructions sont détruites par cas fortuit ou force majeure, la résiliation peut, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire, qui statue également sur les indemnités qui pourraient être dues.

Article L251-8

Les dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 251-3, ainsi que celles de l'avant dernier alinéa de l'article L. 251-5 sont d'ordre public.

Article L251-9

Les dispositions des articles L. 251-1, alinéa 3, et L. 251-3, alinéa 3, dans leur rédaction issue des articles 47 et 48 de la loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 ne sont pas applicables aux baux à construction qui ont été conclus avant le 3 janvier 1976.

Les dispositions de l'alinéa 4 de l'article L. 251-5 relatives au cas où les revenus du preneur sont limités par l'effet de dispositions législatives s'appliquent aux baux en cours au 31 décembre 1977.

Chapitre II : Bail à réhabilitation.

Article L252-1

Est qualifié de bail à réhabilitation et soumis aux dispositions du présent chapitre le contrat par lequel soit un organisme d'habitations à loyer modéré, soit une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, soit une collectivité territoriale, soit un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail.

Le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution.

En fin de bail, les améliorations réalisées bénéficient au bailleur sans indemnisation.

Le bail à réhabilitation est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes que l'aliénation. Il est conclu pour une durée minimale de douze ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Article L252-2

Le preneur est titulaire d'un droit réel immobilier. Ce droit peut être hypothéqué ; il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Ce droit est cessible nonobstant toute convention contraire. La cession ne peut être consentie qu'à l'un des organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 252-1, avec l'accord du bailleur. Le droit ne peut être cédé que s'il porte sur la totalité de l'immeuble loué. Le cédant demeure garant de l'exécution du bail par le cessionnaire.

Article L252-3

La prise d'effet du bail à réhabilitation est subordonnée à la conclusion par le preneur d'une convention prévue à l'article L. 351-2 dont la date d'expiration est identique à celle de ce bail.

Article L252-4

Six mois avant la date d'expiration du bail à réhabilitation, le bailleur peut proposer aux occupants un contrat de location prenant effet à cette date. A défaut, le preneur est tenu, au plus tard trois mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. L'occupant qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre

de relogement est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation. Au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer l'immeuble au bailleur libre de location et d'occupation.

Chapitre III : Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.

Article L253-1

L'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements.

Article L253-2

Les logements dont l'usufruit est détenu par les bailleurs visés à l'article L. 253-1 peuvent être financés par des prêts aidés dans des conditions définies par décret.

Ils peuvent faire l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 351-2, conclue pour une durée identique à celle de l'usufruit.

Article L253-3

Le bail doit expressément indiquer, de manière apparente, le statut juridique du logement, préciser le terme ultime du contrat tel que prévu à l'article L. 253-4 et reproduire les termes des articles L. 253-5 à L. 253-7.

Article L253-4

Le bail conclu dans le cadre d'un usufruit prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué.

Les deuxième à quatrième alinéas de l'article 595 du code civil ne s'appliquent pas aux baux soumis au présent article.

Article L253-5

Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, peut :

- soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions 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 ;

- soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-propiétaire au locataire.

La notification reproduit les termes du II de l'article L. 253-6 et de l'article L. 253-7.

Article L253-6

I. - Un an avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur rappelle au nu-propiétaire et au locataire les dispositions de l'article L. 253-5.

II. - Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-propiétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-propiétaire.

Article L253-7

Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-propiétaire ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

Article L253-8

Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

Partie législative

Livre II : Statut des constructeurs.

Titre VI : Ventes d'immeubles à construire ou à rénover.

Chapitre Ier : Ventes d'immeubles à construire.

Article L261-1

Ainsi qu'il est dit à l'article 1601-1 du code civil :

" La vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat.

Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement. "

Article L261-2

Ainsi qu'il est dit à l'article 1601-2 du code civil :

" La vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente. "

Article L261-3

Ainsi qu'il est dit à l'article 1601-3 du code civil :

" La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. "

Article L261-4

Ainsi qu'il est dit à l'article 1601-4 du code civil :

"La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeubles à construire substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort."

Article L261-5

Ainsi qu'il est dit à l'article 1642-1 du code civil : " Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer."

Article L261-6

Ainsi qu'il est dit à l'article 1646-1 du code civil :

" Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3. "

Article L261-7

Ainsi qu'il est dit à l'article 1648 du code civil :

" L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.

Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents. "

Article L261-8

Ainsi qu'il est dit à l'article 2380 du code civil :

"Dans le cas de vente d'un immeuble à construire conclue à terme conformément à l'article 1601-2, le privilège du vendeur ou celui du prêteur de deniers prend rang à la date de l'acte de vente si l'inscription est prise avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble."

Article L261-9

Lorsque l'un quelconque des locaux composant un immeuble a été vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement, la vente, après achèvement, d'un local compris dans cet immeuble est assujettie aux dispositions de l'article 1646-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-6 du présent code.

Toutefois, l'action éventuellement née en application dudit article ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur originaire.

Article L261-10

Tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction doit, à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du code civil, reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent code. Il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles L. 261-11 à L. 261-14 ci-dessous.

Celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts ci-dessus définis, doit conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa précédent, sauf si le terrain ou le droit est procuré à une société régie par les chapitres Ier, II (sections I et II) et III du titre Ier du présent livre, ou si celui qui les procure est un organisme d'habitations à loyer modéré agissant comme prestataire de service.

Article L261-11

Le contrat doit être conclu par acte authentique et préciser :

- a) La description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu ;
- b) Son prix et les modalités de paiement de celui-ci ;
- c) Le délai de livraison ;
- d) Lorsqu'il revêt la forme prévue à l'article 1601-3 du code civil, reproduit à l'article L. 261-3 du présent code, la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Toutefois, lorsque la vente concerne une partie d'immeuble, le contrat peut ne comporter que les indications propres à cette partie, les autres précisions prévues à l'alinéa précédent doivent alors figurer, soit dans un document annexé à l'acte, soit dans un document déposé au rang des minutes d'un notaire et auquel l'acte fait référence.

Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.

Il doit, en outre, comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble.

Le règlement de copropriété est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat ; il doit lui être communiqué préalablement.

Lorsqu'avant la conclusion de la vente, le vendeur a obtenu le bénéfice d'un prêt spécial du Crédit foncier de France ou du Comptoir des entrepreneurs, le contrat doit mentionner que l'acheteur a été mis en état de prendre connaissance, dans des conditions fixées par décret, des documents relatifs à l'équilibre financier de l'opération, au vu desquels a été prise la décision de prêt. L'inobservation des dispositions du présent article entraîne la nullité du contrat. Cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.

Lorsque la vente a été précédée d'un contrat préliminaire prévu à l'article L. 261-15, seul le contrat de vente est soumis aux dispositions des articles L. 312-15 à L. 312-17 du code de la consommation.

Article L261-11-1

Au cas où le contrat défini à l'article L. 261-11 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment et publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

La révision ne peut être faite sur chaque paiement ou dépôt que dans une limite exprimée en

pourcentage de la variation de cet indice.

L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat. Cette limite, destinée à tenir compte des frais fixes, de la valeur du terrain et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 p. 100 et 80 p. 100 de la variation de l'indice.

L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou dépôt.

Article L261-12

Dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

Le contrat de vente à terme peut seulement stipuler que des dépôts de garantie seront faits, à mesure de l'avancement des travaux, à un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur par un organisme habilité à cet effet. Les fonds ainsi déposés sont incessibles, insaisissables et indisponibles dans la limite des sommes dues par l'acheteur, sauf pour le paiement du prix.

Article L261-13

Nonobstant toutes stipulations contraires, les clauses de résolution de plein droit concernant les obligations de versement ou de dépôt prévues aux articles L. 261-10 à L. 261-12 ne produisent effet qu'un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer demeuré infructueux.

Un délai peut être demandé pendant le mois ainsi imparti, conformément aux articles 1244-1 à 1244-3 du code civil.

Les effets des clauses de résolution de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais octroyés dans les conditions prévues à l'article 1244 du code civil. Ces clauses sont réputées n'avoir jamais joué si le débiteur se libère dans les conditions déterminées par le juge.

Article L261-14

Le contrat ne peut stipuler forfaitairement, en cas de résolution, le paiement, par la partie à laquelle elle est imputable, d'une indemnité supérieure à 10 p. 100 du prix.

Toutefois, les parties conservent la faculté de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

Article L261-15

La vente prévue à l'article L. 261-10 peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

Ce contrat doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Ils sont restitués, dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue à l'article L. 312-16 du code de la consommation n'est pas réalisée ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.

Est nulle toute autre promesse d'achat ou de vente.

Article L261-16

Toute clause contraire aux dispositions des articles L. 261-11 à L. 261-15 du présent code et à celles des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil, reproduits aux articles L. 261-5 et L. 261-6 du présent code, est réputée non écrite.

Article L261-22

Un décret en Conseil d'Etat fixe en tant que de besoin les modalités d'application du présent chapitre, et notamment les conditions dans lesquelles les personnes obligées à garantie par application des articles L. 111-13, L. 111-18, L. 261-5 et L. 261-6 peuvent être tenues de se prémunir contre les conséquences pécuniaires qui peuvent résulter de cette garantie.

Chapitre II : Ventes d'immeubles à rénover.

Article L262-1

Toute personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à

usage professionnel et d'habitation, ou destiné après travaux à l'un de ces usages, qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux doit conclure avec l'acquéreur un contrat soumis aux dispositions du présent chapitre.

Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction.

Le contrat mentionné au premier alinéa est soumis aux dispositions relatives à la vente d'immeubles existants, et notamment à celles du titre VI du livre III du code civil, sous réserve de l'application des articles L. 262-2 à L. 262-11 du présent code.

Article L262-2

Le vendeur d'un immeuble à rénover demeure maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

La réception des travaux est effectuée pour l'ensemble des travaux à une date unique qui constitue le point de départ des garanties mentionnées au dernier alinéa.

Le vendeur est tenu, pour les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1, par les garanties prévues par les articles L. 111-13, L. 111-15 et L. 111-16, dès lors que les travaux entrent dans le champ d'application de ces articles.

Article L262-3

La livraison résulte de l'établissement d'un procès-verbal établi entre le vendeur et l'acquéreur.

Les vices de construction ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1 sont dénoncés dans l'acte de livraison des travaux ou dans un délai d'un mois après cette livraison. L'action en réparation des vices de construction ou des défauts de conformité ainsi dénoncés peut être intentée dans un délai d'un an après la livraison.

Article L262-4

Tout contrat mentionné au premier alinéa de l'article L. 262-1 doit, à peine de nullité, être conclu par acte authentique.

Ce contrat précise :

- a) La description, les caractéristiques de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et, le cas échéant, la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot en application de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- b) La description des travaux à réaliser précisant, le cas échéant, les travaux concernant les parties communes et ceux concernant les parties privatives ;
- c) Le prix de l'immeuble ;
- d) Le délai de réalisation des travaux ;
- e) La justification de la garantie financière d'achèvement des travaux fournie par le vendeur ;
- f) Les justifications des assurances de responsabilité et de dommages souscrites par le vendeur concernant les travaux lorsque ceux-ci relèvent des articles L. 111-15 et L. 111-16 du présent code, en application des articles L. 241-2 et L. 242-1 du code des assurances.

Le contrat doit en outre comporter en annexe, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux.

Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.

Le règlement de copropriété est communiqué à chaque acquéreur préalablement à la signature du contrat. En tout état de cause, il est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat.

En cas d'inobservation des dispositions du présent article, la nullité du contrat ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant la livraison.

Article L262-5

Au cas où le contrat défini à l'article L. 262-1 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment et publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

La révision ne peut être faite sur chaque paiement ou dépôt que dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de cet indice.

L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat.

L'indice servant de base au calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou dépôt.

Article L262-6

La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à rénover substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

Les dispositions du présent article s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

Article L262-7

La garantie d'achèvement des travaux est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou par une entreprise d'assurance agréée à cet effet.

Article L262-8

L'acquéreur effectue le règlement du prix en fonction de l'état d'avancement des travaux.

Le vendeur ne peut exiger ou accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible.

Article L262-9

Toute promesse de vente d'un bien immobilier soumis aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 262-1 doit comporter, à peine de nullité, les indications essentielles relatives à ses caractéristiques, au descriptif et au délai de réalisation des travaux, à son prix, ainsi que l'engagement du vendeur de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, les justifications de la garantie d'achèvement des travaux et des assurances, respectivement prévues aux e et f de l'article L. 262-4.

Article L262-10

Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

Article L262-11

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent chapitre.

Chapitre III : Dispositions communes.

Article L263-1

Toute personne qui exige ou accepte un versement en violation des dispositions des articles L. 261-12, L. 261-15 et L. 262-8 est punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 9 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Ne sont pas considérés comme des versements au sens du présent article les dépôts de fonds effectués sur un compte bancaire ouvert au nom du déposant et dont celui-ci peut à tout moment disposer sans restriction d'aucune sorte.

Article L263-2

Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscriptions d'effets de commerce, à l'occasion d'une vente soumise aux dispositions du présent titre, détourne tout ou partie de ces sommes, est punie des peines prévues aux articles 314-1 et 314-10 du code pénal.

Article L263-3

Ne peuvent procéder habituellement, à titre quelconque, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui, aux opérations soumises aux dispositions du présent chapitre les personnes condamnées en application des articles L. 263-1 et L. 263-2, ainsi que celles auxquelles, en application de l'article L. 241-7, il est interdit de procéder aux opérations mentionnées aux articles L. 214-6 à L. 214-9.

Partie législative

Livre II : Statut des constructeurs.

Titre VII : Protection de l'acquéreur immobilier.

Chapitre unique.

Section 1 : Dispositions générales.

Article L271-1

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Article L271-2

Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

Article L271-3

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux ventes par adjudication réalisées en la forme authentique.

Section 2 : Dossier de diagnostic technique.

Article L271-4

I. - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

- 1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
- 2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
- 3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code ;
- 4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;
- 5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
- 6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code ;
- 7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;
- 8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

II. - En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Article L271-5

La durée de validité des documents prévus aux 1° à 4°, 6°, 7° et 8° du I de l'article L. 271-4 est fixée par décret en fonction de la nature du constat, de l'état ou du diagnostic.

Si l'un de ces documents produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il est remplacé par un nouveau document pour être annexé à l'acte authentique de vente.

Si le constat mentionné au 1° établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation, le constat initial étant joint au dossier de diagnostic technique.

Si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une des zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ou l'arrêté préfectoral prévu au III du même article fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique est complété lors de la signature de l'acte authentique de vente par un état des risques naturels et technologiques ou par la mise à jour de l'état existant.

Article L271-6

Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Partie législative

Livre II : Statut des constructeurs.

Titre VIII : Dispositions particulières aux départements d'outre-mer.

Chapitre unique.

Article L281-1

Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas au département de Saint-Pierre-et-Miquelon, à l'exception des articles L. 211-1 à L. 211-4, L. 221-1 à L. 221-6, L. 222-1 à L. 222-7 et L. 261-1 à L. 261-22.

Partie législative

Livre II : Statut des constructeurs.

Titre IX : Mesures de protection concernant certains vendeurs de biens immobiliers.

Article L290-1

Toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix-huit mois, ou toute prorogation d'une telle promesse portant sa durée totale à plus de dix-huit mois est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsqu'elle est consentie par une personne physique.

Article L290-2

La promesse de vente mentionnée à l'article L. 290-1 prévoit, à peine de nullité, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de 5 % du prix de vente, faisant l'objet d'un versement ou d'une caution déposés entre les mains du notaire.

Partie législative

Livre II : Statut des constructeurs.

Titre IX : Dispositions particulières à la Nouvelle-Calédonie

Chapitre unique

Article L291-1

Sous réserve des modifications prévues par le présent article, les articles L. 251-1 à L. 251-8 sont applicables en Nouvelle-Calédonie.

1° Au quatrième alinéa de l'article L. 251-1, les mots : " dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété dans les conditions prévues par la section 1 du chapitre III du titre IV du livre IV du présent code " sont supprimés ;

2° Les alinéas 2, 3 et 4 de l'article L. 251-5 sont remplacés par l'alinéa suivant :

S'il est stipulé un loyer périodique payable en espèces, ce loyer sera révisé dans les conditions prévues par les institutions compétentes de la Nouvelle-Calédonie. Les contestations relatives à la révision de ce loyer sont portées devant le président du tribunal de première instance.

Article L291-2

Les articles L. 252-1, L. 252-2 et L. 252-4 sont applicables en Nouvelle-Calédonie sous réserve de la modification suivante :

Au premier alinéa de l'article L. 252-1, les mots : " par le représentant de l'Etat dans le département " sont remplacés par les mots : par les autorités compétentes de la Nouvelle-Calédonie ".

Partie législative

Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement

Titre préliminaire : Dispositions générales relatives aux politiques de l'habitat.

Chapitre préliminaire : Droit au logement.

Article L300-1

Le droit à un logement décent et indépendant, mentionné à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'Etat, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

Ce droit s'exerce par un recours amiable puis, le cas échéant, par un recours contentieux dans les conditions et selon les modalités fixées par le présent article et les articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1.

Chapitre Ier : Politiques d'aide au logement.

Article L301-1

I. - La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la décence du logement, la qualité de l'habitat, l'habitat durable et l'accessibilité aux personnes handicapées, d'améliorer l'habitat existant et de prendre en charge une partie des dépenses de logement en tenant compte de la situation de famille et des ressources des occupants. Elle doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation.

II. - Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.

Article L301-2

La politique d'aide au logement comprend notamment :

1° Des aides publiques à l'investissement en faveur du logement locatif, à la construction neuve de logements, à l'acquisition avec amélioration de logements existants et aux opérations de restructuration urbaine. Les aides sont majorées lorsque les logements servent à l'intégration de personnes rencontrant des difficultés sociales particulières ;

2° Des aides publiques, accordées sous condition de ressources, aux personnes accédant à la propriété de leur logement, sous la forme d'avances remboursables sans intérêt et de prêts d'accession sociale à taux réduit ;

3° Des aides publiques à l'investissement pour les travaux d'amélioration des logements existants réalisés par les propriétaires bailleurs, dans le parc locatif social et dans le parc privé, ainsi que par les propriétaires occupants sous condition de ressources ;

4° Des aides publiques à l'investissement pour les logements locatifs privés soumis en contrepartie à des conditions de loyer encadré et destinés à des personnes sous condition de ressources ;

5° Des aides personnelles au logement, dont l'aide personnalisée instituée au chapitre Ier du titre V du présent livre, qui sont versées aux locataires ou aux propriétaires accédants, sous condition de ressources.

Article L301-3

L'attribution des aides publiques en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, de celles en faveur de la rénovation de l'habitat privé, de celles en faveur de la location-accession et de celles destinées à la création de places d'hébergement ainsi que, dans les départements et régions d'outre-mer, des aides directes en faveur de l'accession sociale à la propriété, peut être déléguée aux collectivités territoriales et à leurs groupements dans les conditions prévues au présent chapitre.

La dotation régionale pour le financement des aides, dont l'attribution est susceptible d'être déléguée, est notifiée au représentant de l'Etat dans la région. Son montant est déterminé en fonction, notamment, des données sociales et démographiques, de l'état du patrimoine de logements ainsi que de la situation du marché locatif.

Le représentant de l'Etat dans la région, après avis du comité régional de l'habitat ou, dans les régions d'outre-mer, du conseil départemental de l'habitat, répartit le montant des crédits publics qui lui sont notifiés entre les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, les syndicats d'agglomération nouvelle et les communautés de communes et, pour le reste du territoire, entre les départements. La participation à cette répartition est subordonnée à la conclusion d'une convention

avec l'Etat définie aux articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2.

Lorsqu'un département n'a pas conclu de convention avec l'Etat, le représentant de l'Etat dans la région détermine le montant des crédits directement affectés, selon le cas, par le représentant de l'Etat dans le département ou l'Agence nationale de l'habitat, à des opérations situées en dehors du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu la convention prévue à l'article L. 301-5-1. L'affectation de ces crédits tient compte du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et des programmes locaux de l'habitat.

Les établissements publics de coopération intercommunale et les départements qui ont signé une convention en application des articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 sont associés à la définition et à la mise en oeuvre locales des programmes visés aux articles 87 et 107 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.

Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2, son président prononce l'agrément des opérations de logement social correspondant aux domaines mentionnés au premier alinéa du présent article.

Le Gouvernement présente, au moment du dépôt du projet de loi de finances, le tableau des dotations notifiées aux préfets de région et de leur répartition intrarégionale effectuée par les préfets.

Article L301-3-1

Dans les communes où l'ensemble des logements locatifs sociaux, tels que définis à l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, représente plus de 35 p. 100 des résidences principales, la surface de plancher des logements locatifs bénéficiant au cours de l'année d'un concours financier de l'Etat, pour leur construction, ne peut excéder 80 p. 100 de la surface de plancher des logements commencés l'année précédente dans la commune et ne bénéficiant d'aucun concours de l'Etat.

Il ne peut être dérogé aux dispositions de l'alinéa précédent que sur décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, prise après avis du maire de la commune concernée.

Article L301-4

Les communes, les établissements publics de coopération intercommunale, les départements, les régions définissent, dans le cadre de leurs compétences respectives, leurs priorités en matière d'habitat.

Article L301-5

Dans le cadre de ses compétences pour promouvoir le développement économique et social et l'aménagement de son territoire, la région définit des priorités en matière d'habitat, après consultation des départements et au vu, le cas échéant, des programmes locaux d'habitat qui lui sont adressés par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de logement.

Article L301-5-1

Les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 301-3 et disposant d'un programme local de l'habitat peuvent, pour sa mise en oeuvre, demander à conclure une convention avec l'Etat, par laquelle celui-ci leur délègue la compétence pour décider de l'attribution des aides prévues au même article et procéder à leur notification aux bénéficiaires. Le représentant de l'Etat dans le département, saisi d'une demande tendant à la conclusion d'une convention, notifie, dans un délai de trois mois, son accord ou son refus, qui est motivé.

Cette convention est conclue pour une durée de six ans renouvelable. Elle fixe, d'une part, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, le montant des droits à engagement alloués à l'établissement public de coopération intercommunale et, d'autre part, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention. Elle précise annuellement, au sein des droits à engagement alloués, les parts affectées au logement social ou à l'hébergement d'une part, à l'habitat privé d'autre part. Cette répartition tient compte de l'exécution des programmes définis aux articles 87 et 107 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.

L'établissement public de coopération intercommunale attribue les aides au logement social et à l'hébergement dans la limite de la part correspondante des droits à engagement. La convention définit, en fonction de la nature et de la durée prévisionnelle de réalisation des opérations à programmer, l'échéancier prévisionnel et les modalités de versement des crédits correspondants à l'établissement public de coopération intercommunale. La convention précise les modalités du retrait éventuel des droits à engagement, susceptibles de ne pas être utilisés, ainsi que les conditions de reversement des crédits non consommés. Le montant des crédits de paiement est fixé chaque année en fonction de l'échéancier de versement des crédits, des engagements constatés les années précédentes et des engagements prévisionnels de l'année considérée.

Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, par délégation de l'Agence nationale de l'habitat, dans la limite des droits à engagement correspondants, dans le cadre d'un programme d'action fixé après avis d'une commission locale d'amélioration de l'habitat. Elles donnent lieu à paiement par l'Agence nationale de l'habitat, dans des conditions fixées par la convention prévue à l'article L. 321-1-1. Toutefois, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale demande à assurer le paiement direct des aides à leurs bénéficiaires, la convention précitée en prévoit les conditions et notamment les modalités de versement des crédits par l'agence à l'établissement public de coopération intercommunale.

La convention fixe, en accord avec la Caisse des dépôts et consignations, l'enveloppe de prêts que cet établissement peut affecter aux opérations définies dans la convention à partir des fonds d'épargne dont il assure la gestion en application de l'article L. 518-2 du code monétaire et financier.

Dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat, la convention peut adapter les conditions d'octroi des aides de l'Etat, selon les secteurs géographiques et en raison des particularités locales et démographiques et de la situation du marché du logement.

La convention prévoit les conditions dans lesquelles les conventions mentionnées à l'article L. 353-2 ainsi que les décisions favorables mentionnées au 3° de l'article L. 351-2 sont signées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au nom de l'Etat.

Elle peut adapter, pour des secteurs géographiques déterminés, dans des limites fixées par décret en Conseil d'Etat, les plafonds de ressources mentionnés à l'article L. 441-1 pour l'attribution des logements locatifs sociaux.

Elle définit les conditions dans lesquelles une évaluation sera effectuée au terme de son application.

La convention précise également, le cas échéant, les modalités de mise en oeuvre des dispositions de la section 2 du chapitre II du présent titre.

La convention ne peut pas être conclue ou renouvelée avec un établissement public de coopération intercommunale lorsque le représentant de l'Etat estime que les demandes motivées de modifications mentionnées aux cinquième et sixième alinéas de l'article L. 302-2 n'ont pas suffisamment été prises en compte par l'établissement public de coopération intercommunale.

La convention peut être dénoncée par le représentant de l'Etat lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 302-3 sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention.

Article L301-5-2

Le département peut demander à conclure, pour une durée de six ans renouvelable, une convention avec l'Etat par laquelle celui-ci lui délègue la compétence pour décider de l'attribution des aides prévues à l'article L. 301-3 et procéder à leur notification aux bénéficiaires.

Hors du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu une convention en application de l'article L. 301-5-1, la convention conclue par le département définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et précise, en application du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les objectifs poursuivis et les actions à mettre en oeuvre en matière de réalisation, de réhabilitation et démolition de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement destinées à accueillir les personnes et les familles visées aux articles 1er et 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, ainsi qu'en matière de rénovation de l'habitat privé, notamment dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat. Elle définit les objectifs en matière de lutte contre l'habitat indigne et arrête, le cas échéant, les actions nécessaires à sa résorption. Ces objectifs et actions sont détaillés par zones géographiques.

La convention fixe, d'une part, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, le montant des droits à engagement alloués au département et, d'autre part, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention. Elle précise annuellement, au sein des droits à engagement alloués, les parts affectées au logement social ou à l'hébergement d'une part, à l'habitat privé d'autre part. Cette répartition tient compte de l'exécution des programmes définis aux articles 87 et 107 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de

programmation pour la cohésion sociale.

Le département attribue les aides au logement social et à l'hébergement dans la limite de la part correspondante des droits à engagement. La convention définit, en fonction de la nature et de la durée prévisionnelle de réalisation des opérations à programmer, l'échéancier prévisionnel et les modalités de versement des crédits correspondants au département. La convention précise les modalités du retrait éventuel des droits à engagement susceptibles de ne pas être utilisés, ainsi que les conditions de reversement des crédits non consommés. Le montant des crédits de paiement est fixé chaque année en fonction de l'échéancier de versement des crédits, des engagements constatés les années précédentes et des engagements prévisionnels de l'année considérée.

Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par le président du conseil général, par délégation de l'Agence nationale de l'habitat, dans la limite des droits à engagement correspondants, dans le cadre d'un programme d'action fixé après avis d'une commission locale d'amélioration de l'habitat. Elles donnent lieu à paiement par l'Agence nationale de l'habitat, dans des conditions fixées par la convention prévue à l'article L. 321-1-1. Toutefois, lorsque le département demande à assurer le paiement direct des aides à leurs bénéficiaires, la convention précitée en prévoit les conditions et notamment les modalités de versement des crédits par l'agence au département.

La convention fixe, en accord avec la Caisse des dépôts et consignations, l'enveloppe de prêts que cet établissement peut affecter aux opérations définies dans la convention à partir des fonds d'épargne dont il assure la gestion en application de l'article L. 518-2 du code monétaire et financier.

Dans les limites fixées par décret en Conseil d'Etat, la convention peut adapter les conditions d'octroi des aides de l'Etat, selon les secteurs géographiques et en raison des particularités locales, sociales et démographiques et de la situation du marché du logement.

La convention prévoit les conditions dans lesquelles les conventions mentionnées à l'article L. 353-2 ainsi que les décisions favorables mentionnées au 3° de l'article L. 351-2 sont signées par le président du conseil général au nom de l'Etat.

Elle peut adapter, pour des secteurs géographiques déterminés, dans des limites fixées par décret en Conseil d'Etat, les plafonds de ressources mentionnés à l'article L. 441-1 pour l'attribution des logements locatifs sociaux.

Elle définit les conditions dans lesquelles une évaluation sera effectuée au terme de son application.

Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale signe avec l'Etat une convention régie par l'article L. 301-5-1, alors qu'une convention régie par le présent article est en cours d'exécution, cette dernière fait l'objet d'un avenant pour en retrancher, à compter du 1er janvier de l'année suivante, les dispositions concernant l'établissement public.

Article L301-5-3

Les dispositions de l'article L. 301-5-1, à l'exception de son septième alinéa, et celles de l'article L. 301-5-2, à l'exception de son huitième alinéa, sont applicables dans les départements et régions d'outre-mer.

Article L301-5-4

En Corse, la délégation de compétence prévue à l'article L. 301-5-2 s'exerce au profit de la collectivité territoriale de Corse.

Article L301-6

L'octroi des aides de l'Etat en faveur de l'habitat est subordonné au respect des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7.

Chapitre II : Politique locale de l'habitat.

Section 1 : Programme local de l'habitat

Article L302-1

Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Pour les communes de Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants participent à l'élaboration du programme local de l'habitat.

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;

- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;

- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

- les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;

- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;

- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;

- les moyens, notamment fonciers, à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;

- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;

- les orientations relatives à l'application du b de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme.

Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération et dans les communautés urbaines.

Lorsque les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat diffèrent de ceux des bassins d'habitat ou des pays, un

syndicat mixte visé au livre VII de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales peut réaliser des études de cadrage sur l'habitat servant de base à l'élaboration du programme local de l'habitat par le ou les établissements publics de coopération intercommunale ou les communes concernés.

Article L302-2

Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération engageant la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte, sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement, nécessaires pour l'application du quatrième alinéa de l'article L. 302-1.

L'établissement public de coopération intercommunale associe à l'élaboration du programme local de l'habitat l'Etat, les communes et établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme directement concernés ainsi que toute autre personne morale qu'il juge utile.

Le projet de programme local de l'habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, est transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme visés à l'alinéa précédent, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat.

Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat sur le projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat. Si, dans ce délai, le représentant de l'Etat notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les demandes de modifications mentionnées aux deux alinéas précédents qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le programme local de l'habitat ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'Etat de la délibération apportant les modifications demandées.

Article L302-3

L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état

de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.

L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 302-1.

Article L302-4

Le programme local de l'habitat peut être modifié par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale :

a) Pour être mis en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur après son adoption ;

b) Pour tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social.

Lorsque le périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale est étendu à une ou plusieurs communes, le programme local de l'habitat peut faire l'objet d'une modification, si les communes concernées représentent moins du cinquième de la population totale de l'établissement au terme de cette extension de périmètre.

Le projet de modification est transmis pour avis au représentant de l'Etat dans le département ainsi qu'aux personnes morales associées en application de l'article L. 302-2. Leur avis est réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet.

Le projet de modification est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Article L302-4-1

Les articles L. 302-1, L. 302-2, L. 302-3 et L. 302-4, à l'exception de son quatrième alinéa, sont applicables aux communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-1.

Section 2 : Dispositions particulières à certaines agglomérations.

Article L302-5

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le

nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décliné entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été adopté.

A compter du 1er janvier 2008, ces dispositions s'appliquent également, dans les conditions prévues au premier alinéa, aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. Le prélèvement prévu à l'article L. 302-7 est opéré à compter du 1er janvier 2014.

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

Article L302-6

Dans les communes situées dans les agglomérations visées par la présente section, les personnes morales, propriétaires ou gestionnaires de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5, sont tenues de fournir au préfet, chaque année avant le 1er juillet, un inventaire par commune des logements sociaux dont elles sont propriétaires ou gestionnaires au 1er janvier de l'année en cours.

Le défaut de production de l'inventaire mentionné ci-dessus, ou la production d'un inventaire manifestement erroné donne lieu à l'application d'une amende de 1 500 euros recouvrée comme en matière de taxe sur les salaires.

Le préfet communique chaque année à chaque commune susceptible d'être visée à l'article L. 302-5, avant le 1er septembre, les inventaires la concernant assortis du nombre de logements sociaux décomptés en application de l'article L. 302-5 sur son territoire au 1er janvier de l'année en cours, lorsque le nombre de logements sociaux décomptés représente moins de 20 % des résidences principales de la commune. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations.

Après examen de ces observations, le préfet notifie avant le 31 décembre le nombre de logements sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5.

Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de l'inventaire visé au premier alinéa, permettant notamment de localiser les logements sociaux décomptés.

Article L302-7

A compter du 1er janvier 2002, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales lorsque le nombre des logements sociaux y excède 15 % des résidences principales.

Ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 3 811, 23 euros.

Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales, des travaux de viabilisation des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements sociaux, des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des domaines et de la création d'emplacements d'aire permanente d'accueil des gens du voyage, aménagée en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Dans le cas de mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements locatifs sociaux, le montant éventuellement pris en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué pour le terrain ou l'immeuble donné à bail et ceux du loyer estimé par le service des domaines.

Si le montant de ces dépenses et moins-values de cession est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement de l'année suivante. Dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ces dépenses sont déductibles les années suivantes au prorata du nombre de logements locatifs sociaux qu'elles permettent de réaliser au regard des obligations triennales définies à l'article L. 302-8. Un décret en Conseil d'Etat précise la nature des dépenses déductibles et les modalités de déclarations de ces dépenses par les communes.

Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la cotisation foncière des entreprises inscrit à la section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement institué au présent article est diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

Lorsque la commune appartient à une communauté urbaine, à une communauté d'agglomération, une communauté d'agglomération nouvelle, une communauté de communes ou à un syndicat d'agglomération nouvelle compétents pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et lorsque cet établissement public est doté d'un programme local de l'habitat, la somme correspondante est versée à l'établissement public de coopération intercommunale ; en sont déduites les dépenses définies au sixième alinéa et effectivement exposées par la commune pour la réalisation de logements sociaux. Elle est utilisée pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et, notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans des zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalification urbains.

A défaut, et hors Ile-de-France, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de

l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, si la commune appartient à un tel établissement.

A défaut, elle est versée à un fonds d'aménagement urbain, institué dans chaque région, destiné aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social. Dans les départements d'outre-mer, elle est versée aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain prévus à l'article L. 340-2 du code de l'urbanisme.

Article L302-8

Le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux qui ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales.

Toutefois, lorsqu'une commune appartient à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération, une communauté d'agglomération nouvelle, une communauté de communes ou à un syndicat d'agglomération nouvelle compétents en matière de programme local de l'habitat, celui-ci fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales. L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes de la communauté ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux dont la réalisation serait nécessaire, dans les communes soumises au prélèvement prévu par le premier alinéa de l'article L. 302-7, pour atteindre 20 % du total des résidences principales de ces communes, chacune de ces dernières devant se rapprocher de l'objectif de 20 %. Les communes non soumises à ce prélèvement ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord.

A Paris, Lyon et Marseille, le programme local de l'habitat fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les arrondissements une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement de manière à accroître la part des logements par rapport au nombre de résidences principales.

Les programmes locaux de l'habitat précisent l'échéancier annuel et les conditions de réalisation, ainsi que la répartition équilibrée de la taille, des logements sociaux soit par des constructions neuves, soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période triennale. Ils définissent également un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant, de façon à préserver partout la mixité sociale sans créer de nouvelles ségrégations. A défaut de programme local de l'habitat adopté, la commune prend, sur son territoire, les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation du nombre de logements locatifs sociaux prévus au premier alinéa ci-dessus. Les périodes triennales visées au présent alinéa débutent le 1er janvier 2002.

L'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé au premier ou, le cas échéant, au deuxième alinéa et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. Dans ces communes ou dans les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat, le nombre de logements

locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés au cours de la période triennale écoulée. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale.

Dans le cas où un programme local de l'habitat ne porte pas sur des périodes triennales complètes, le bilan que la commune doit établir en application de l'article L. 302-9 précise les objectifs de réalisation qui lui incombent année par année, dans le cadre du programme local de l'habitat adopté et indépendamment pour la période non couverte par ce programme.

Article L302-9

La collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale ayant approuvé le programme local de l'habitat établi, au terme de chaque période triennale, un bilan portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celui-ci est communiqué au comité régional de l'habitat et est rendu public par le représentant de l'Etat dans le département.

Tous les trois ans, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport faisant le bilan du respect par les communes visées à l'article L. 302-5 de leurs obligations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux.

Article L302-9-1

Lorsque, dans les communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7, au terme de la période triennale échue, les engagements figurant dans le programme local de l'habitat n'ont pas été tenus ou, à défaut de programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser en application du dernier alinéa de l'article L. 302-8 n'a pas été atteint, le préfet informe le maire de la commune de son intention d'engager la procédure de constat de carence. Il lui précise les faits qui motivent l'engagement de la procédure et l'invite à présenter ses observations dans un délai au plus de deux mois.

En tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées au cours de la période triennale échue, du respect de l'obligation, visée à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-8, de mettre en chantier, pour chaque période triennale, au moins 30 % de logements locatifs sociaux rapportés au nombre total de logements commencés, des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation, le préfet peut, par un arrêté motivé pris après avis du comité régional de l'habitat, prononcer la carence de la commune. Par le même arrêté, il fixe, pour une durée maximale de trois ans à compter du 1er janvier de l'année suivant sa signature, la majoration du prélèvement défini à l'article L. 302-7. Le taux de la majoration est égal au plus au rapport entre le nombre des logements sociaux non réalisés et l'objectif total de logements fixé dans le programme local de l'habitat ou déterminé par application du dernier alinéa de l'article L. 302-8. Le prélèvement majoré ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune figurant dans le compte administratif établi au titre du pénultième exercice.

L'arrêté préfectoral peut faire l'objet d'un recours de pleine juridiction.

Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet peut conclure une convention avec un organisme en vue de la construction ou l'acquisition des logements sociaux nécessaires à la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8.

La commune contribue au financement de l'opération pour un montant égal à la subvention foncière versée par l'Etat dans le cadre de la convention, sans que cette contribution puisse excéder la limite de 13 000 euros par logement construit ou acquis en Ile-de-France et 5 000 euros par logement sur le reste du territoire.

Article L302-9-1-1

I.-Pour les communes n'ayant pas respecté la totalité de leur objectif triennal, le représentant de l'Etat dans le département réunit une commission chargée de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux. Cette commission, présidée par le représentant de l'Etat dans le département, est composée du maire de la commune concernée, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat si la commune est membre d'un tel établissement, des représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de la commune et des représentants des associations et organisations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, oeuvrant dans le département.

Cette commission est chargée d'examiner les difficultés rencontrées par la commune l'ayant empêchée de remplir la totalité de ses objectifs, d'analyser les possibilités et les projets de réalisation de logements sociaux sur le territoire de la commune et de définir des solutions permettant d'atteindre ces objectifs.

Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé sur le territoire de la commune, elle peut recommander l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue. Si la commune a fait l'objet d'un arrêté de carence, la commission peut doubler la majoration prévue par l'arrêté.

Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle saisit, avec l'accord du maire concerné, une commission nationale placée auprès du ministre chargé du logement.

II.-La commission nationale, présidée par un membre du Conseil d'Etat, est composée de deux membres de l'Assemblée nationale et de deux membres du Sénat, d'un membre de la Cour des comptes, d'un membre du Conseil général des ponts et chaussées, de représentants des associations nationales représentatives des élus locaux, de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, ainsi que de représentants des associations et organisations oeuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées désignés par le Conseil national de l'habitat.

Cette commission entend le maire de la commune concernée ainsi que le représentant de l'Etat du département dans lequel la commune est située.

Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle peut recommander au ministre chargé du logement un

aménagement des obligations prévues à l'article L. 302-8.

Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé, elle recommande l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue et la mise en oeuvre de l'article L. 302-9-1.

Les avis de la commission sont motivés et rendus publics.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article et fixe la composition des commissions prévues aux I et présent II.

Article L302-9-2

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre, notamment celles nécessitées par la situation particulière des départements d'outre-mer.

Section 3 : Plan départemental de l'habitat.

Article L302-10

Un plan départemental de l'habitat est élaboré dans chaque département afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département.

Ce plan définit des orientations conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriale et des programmes locaux de l'habitat. Le plan prend également en compte les besoins définis par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées et ceux résultant des sorties des établissements d'hébergement ou services figurant au schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale défini à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles.

Ce plan comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat dans le département.

Article L302-11

Le plan départemental de l'habitat est élaboré conjointement, pour une durée de six ans, par l'Etat, le département et les établissements publics de coopération intercommunale ayant adopté un programme local de l'habitat ou ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration d'un tel programme.

Article L302-12

Les concertations en vue de l'élaboration du plan départemental de l'habitat sont menées par une section départementale du comité régional de l'habitat visé à l'article L. 364-1. Cette section est présidée conjointement par le représentant de l'Etat dans le département et par le président du conseil général.

Section 4 : Objectifs de construction de logements en Ile-de-France

Article L302-13

En région d'Ile-de-France, afin d'atteindre l'objectif fixé à l'article 1er de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, le représentant de l'Etat dans la région définit, tous les trois ans, les objectifs annuels de production de nouveaux logements dans des périmètres comprenant un ou plusieurs territoires soumis à l'obligation de réaliser un programme local de l'habitat. Le comité régional de l'habitat, les communes et les établissements publics compétents en matière de programme local de l'habitat concernés sont consultés pour avis, celui-ci étant réputé favorable à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de leur saisine.

Les programmes locaux de l'habitat tiennent compte des objectifs fixés au premier alinéa.

Un bilan territoire par territoire de l'avancée de la réalisation des objectifs mentionnés au premier alinéa est présenté chaque année au comité régional de l'habitat.

Chapitre III : Opérations programmées d'amélioration de l'habitat

Article L303-1

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat ont pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti. Elles tendent à améliorer l'offre de logements, en particulier locatifs, ainsi qu'à maintenir ou à développer les services de voisinage. Elles sont mises en oeuvre dans le respect des équilibres sociaux, de la sauvegarde du droit des occupants et des objectifs du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ainsi que, s'il existe, du programme local de l'habitat. Ces opérations donnent lieu à une convention entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le syndicat mixte qui aurait reçu mandat de ces derniers, l'Agence nationale de l'habitat et l'Etat.

Cette convention précise :

a) Le périmètre de l'opération ;

b) Le montant total des aides susceptibles d'être accordées par l'Agence nationale de l'habitat, l'Etat et, le cas échéant, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale ou d'autres personnes publiques ou privées, pour l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux, l'acquisition de logements en vue de leur amélioration pour un usage locatif social, les baux à réhabilitation et les actions d'accompagnement prévues ;

c) Les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie prévues par l'Etat, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale ;

d) Les actions destinées à assurer le respect de la diversité de la population dans les quartiers, à maintenir le caractère social de l'occupation des logements et à favoriser le maintien sur place des occupants ;

e) Les actions destinées à assurer le maintien ou l'implantation de services ou d'équipements commerciaux ou artisanaux de proximité.

Avant sa signature, le projet de convention est mis à disposition du public pendant un mois.

Après sa signature, la convention peut être consultée en mairie pendant sa durée de validité.

Lorsqu'un département ou un établissement public de coopération intercommunale a conclu une convention avec l'Etat en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, son représentant signe en lieu et place du représentant de l'Etat et de l'Agence nationale de l'habitat, dans les conditions prévues dans les conventions susmentionnées, les conventions prévues au présent article.

Partie législative

Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement

Titre Ier : Mesures tendant à favoriser la construction d'habitations.

Chapitre Ier : Primes et prêts à la construction.

Section 1 : Primes.

Article L311-1

Les primes à la construction d'habitations ne sont pas accordées pour les logements dont le titre d'occupation est un accessoire du contrat de travail sauf en ce qui concerne les collectivités locales et les établissements publics qui bénéficient des primes pour tout logement à usage d'habitation construit ou aménagé par leurs soins et pour lequel il ne leur est versé aucune subvention de l'Etat.

Les conditions dans lesquelles certains logements destinés à des salariés agricoles peuvent échapper à cette règle sont fixées par décret.

Article L311-2

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent accepter en remboursement des primes accordées pour favoriser la construction d'habitations les effets émis au profit du Comptoir des entrepreneurs. Le Crédit foncier de France et le Comptoir des entrepreneurs sont subrogés dans l'hypothèque prise par les sociétés de crédit immobilier comme sûreté des avances qu'elles consentent au moyen des prêts qui leur sont accordés par le Crédit foncier de France et le Comptoir des entrepreneurs.

Article L311-3

Les locaux dont la création a donné lieu à l'octroi des primes ne peuvent, pendant toute la période au cours de laquelle ces primes sont versées, être transformés en locaux commerciaux ni affectés à la location saisonnière.

Le propriétaire est tenu de déclarer l'existence des interdictions prévues à l'alinéa précédent dans tout acte entraînant mutation ou location de l'immeuble.

Toute personne contrevenant aux dispositions du présent article est punie d'une amende de 45 000 euros.

Les primes perçues depuis la transformation sont, en outre, sujettes à répétition.

Article L311-4

Le bénéfice des primes à la construction instituées par les dispositions réglementaires prises en exécution de la présente section s'applique, dans la limite des crédits prévus, aux collectivités locales et aux établissements publics au titre des logements qu'ils construisent.

Article L311-5

Quiconque tente de bénéficier des primes au moyen de fausses déclarations ou de manoeuvres frauduleuses est puni d'une amende de 45 000 euros.

Article L311-6

Les personnes ou les sociétés qui construisent pour des tiers, avec le bénéfice des dispositions du présent chapitre, des immeubles à usage d'habitation peuvent être obligées par décret, pris après avis conforme de la commission des finances et de la commission de la production et des échanges de l'Assemblée nationale et avis de la commission correspondante du Sénat, à déposer en consignation les fonds qu'elles reçoivent de ces tiers préalablement à toute acquisition de terrain ou exécution de travaux.

Les personnes et les sociétés mentionnées à l'alinéa précédent peuvent obtenir la disposition des fonds consignés dans la mesure où elles justifient de leur affectation pour les constructions prévues.

L'inobservation des dispositions du présent article et des textes d'application subséquents est punie des peines de l'abus de confiance prévues par les articles 314-1 et 314-10 du code pénal

Article L311-7

Conformément à l'article 56-I de la loi n. 63-1241 du 19 décembre 1963 lorsqu'une société régie par le livre II, titre 1er, chapitre II ou III, du présent code (1re partie) a déposé une demande de prime à

la construction non convertible en bonifications d'intérêt, en application du présent chapitre, ainsi que des dispositions réglementaires correspondantes, les contrats de cession de parts sociales doivent être conclus au choix des parties, sous condition suspensive de l'octroi de la prime ou sous condition résolutoire du refus de la prime.

A défaut d'option des parties et nonobstant toute stipulation contraire, le contrat est réputé conclu sous condition résolutoire du refus de la prime.

Section 2 : Prêts.

Article L311-8

En cas de mutation à titre particulier ou d'attribution par voie de partage total ou partiel de l'actif d'une société réalisée par acte authentique et portant sur un bien grevé d'une inscription hypothécaire prise au profit du crédit foncier de France et du Comptoir des entrepreneurs ou de l'un d'eux pour sûreté d'un prêt spécial à la construction consenti en exécution des dispositions réglementaires du présent code, le débiteur originaire ou, en cas de mutations ultérieures, le dernier débiteur, est déchargé de plein droit de ses obligations à l'égard des établissements prêteurs, obligations dans lesquelles l'acquéreur ou l'attributaire est substitué, également de plein droit, par l'effet de l'acte opérant mutation ou partage, l'hypothèque conservant, sans aucune formalité, tous ses effets sur le bien acquis ou attribué.

Lorsque la mutation ou l'attribution ne porte que sur une partie du bien hypothéqué, la substitution ci-dessus prévue n'a lieu qu'à concurrence de la fraction de créance restant garantie hypothécairement par la partie du bien acquis ou attribué, après division de l'hypothèque.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux mutations ou partages intervenus antérieurement au 21 mai 1955. Dans le cas où, à la suite de ces mutations ou partages, l'acquéreur ou l'attributaire viendrait à être, par conventions avec les établissements prêteurs, substitué au précédent débiteur pour l'exécution des engagements contractés à l'égard desdits établissements, l'hypothèque conserverait, sans nouvelle formalité tous ses effets sur le bien ou la fraction de bien acquise ou attribuée.

Les dispositions du présent article sont également applicables :

a) Aux emprunts destinés à être remboursés par des prêts spéciaux différés, consentis en exécution des dispositions réglementaires du présent code lorsque l'opération fait l'objet d'une inscription hypothécaire unique en application de l'article 4, alinéa 2, modifié, de la loi du 10 juin 1853 ;

b) Aux emprunts contractés dans les conditions prévues au présent article par les titulaires de baux emphytéotiques.

Section 3 : Dispositions communes aux primes et prêts.

Article L311-10

Conformément à l'article 56-II de la loi n. 63-1241 du 19 décembre 1963 lorsqu'une société mentionnée à l'article L. 311-7 a déposé une demande de prime convertible en bonifications d'intérêt ou une demande de prêt spécial à la construction, en application du présent chapitre et des dispositions réglementaires correspondantes, les contrats de cession de parts sociales doivent être conclus, au choix des parties, sous condition suspensive de l'octroi de la prime et du prêt spécial ou sous condition résolutoire du refus de la prime ou du prêt spécial.

A défaut d'option des parties et nonobstant toute stipulation contraire, le contrat est réputé conclu sous condition résolutoire du refus de la prime ou du prêt.

D'autre part, et nonobstant toute stipulation contraire, la condition résolutoire est toujours sous-entendue pour le cas où la cession entraînerait, pour un fait non imputable au cessionnaire, le retrait de la prime ou du prêt accordé à la société.

Article L311-11

Conformément à l'article 56-III de la loi n. 63-1241 du 19 décembre 1963 les conditions prévues aux articles L. 311-7 et L. 311-10, alinéas 1er et 2, pour les cessions de parts sociales sont applicables aux ventes immobilières, lorsqu'une demande de prime ou de prêt spécial à la construction a été déposée en vue de l'édification d'un bâtiment sur le terrain compris dans la vente, sauf si le défaut d'obtention de la prime ou du prêt est imputable à l'acquéreur.

D'autre part et nonobstant toute stipulation contraire, la condition résolutoire est toujours sous-entendue pour le cas où la prime ou le prêt spécial ne pourrait, pour un fait non imputable à l'acquéreur, être transféré à celui-ci.

Article L311-12

Conformément à l'article 56-IV de la loi n. 63-1241 du 19 décembre 1963 le cessionnaire ou l'acquéreur peut, même à défaut de réalisation de la condition suspensive prévue aux articles L. 311-7, L. 311-10, alinéas 1er et 2, et L. 311-11, alinéa 1er, exiger l'exécution du contrat de cession ou de la vente.

Le cessionnaire ou l'acquéreur est seul fondé à se prévaloir des conditions résolutoires prévues aux articles L. 311-7, L. 311-10 et L. 311-11. La demande de résolution doit être formée dans le délai de quatre mois à compter du jour où le cessionnaire a eu connaissance de la réalisation de la condition.

Article L311-13

Est interdite toute publicité concernant les primes et prêts à la construction, prévus par le présent livre, avant l'intervention des décisions accordant ces primes et prêts.

Les infractions aux dispositions du présent article sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 9 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Section 4 : Honoraires des architectes et autres techniciens.

Article L311-14

Conformément à l'article 85, alinéa 1er, de la loi n. 47-1465 du 4 août 1947, le tarif des honoraires et autres rémunérations alloués aux architectes, ingénieurs ou autres techniciens spécialisés, pour la direction des travaux exécutés au compte de l'Etat, des départements, des communes et des établissements publics nationaux, départementaux et communaux, ou sur subventions de l'Etat et de ces collectivités et établissements, est fixé par décret contresigné par le ministre des finances et les ministres intéressés.

Chapitre II : Garantie de l'Etat - Action des collectivités territoriales et des chambres de commerce et d'industrie.

Section 1 : Garantie de l'Etat.

Article L312-1

La garantie de l'Etat peut être accordée aux prêts consentis par le Crédit foncier de France et le Comptoir des entrepreneurs pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'immeubles à usage principal d'habitation, dans les conditions fixées par décrets.

Cette garantie peut également être accordée pour couvrir la différence d'intérêt existant, le cas échéant, au moment de la consolidation, par le Crédit foncier de France, d'une ouverture de crédit ou d'un prêt à moyen terme, entre l'intérêt normal des prêts à long terme au moment de la consolidation et celui en vigueur lors du prêt initial. Toutefois, cette garantie ne joue que si le taux d'intérêt en vigueur lors du prêt de consolidation est supérieur à un maximum fixé par décision administrative.

A compter du 1er janvier 2006, la garantie de l'Etat peut également être accordée aux prêts consentis pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'immeubles à usage principal d'habitation, destinés à l'accession sociale à la propriété et attribués aux personnes physiques dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources fixés par décret. La garantie de l'Etat peut

être accordée aux avances remboursables ne portant pas intérêt mentionnées au dernier alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts, dans les mêmes conditions. L'Etat est garant en dernier ressort de ces prêts.

L'octroi de la garantie de l'Etat est subordonné à une participation financière des établissements qui s'engagent à prendre en charge au moins la moitié en montant des sinistres intervenant sur leurs prêts garantis dans la limite de taux et dans des conditions définis par décret.

Ces prêts peuvent être distribués par tout établissement de crédit ayant signé à cet effet une convention avec l'Etat et avec une société de gestion agissant pour son compte. Les statuts de cette société sont approuvés par décret et le président de son conseil d'administration est nommé par arrêté. Des commissaires du Gouvernement assistent au conseil d'administration de cette société et ont le droit de veto sur toute décision de nature à affecter l'engagement financier de l'Etat lié à sa contribution à la société et à sa garantie.

Article L312-2

Le contrôle de chacune des sociétés d'habitations à loyer modéré ainsi que des sociétés immobilières d'économie mixte dont l'objet principal est la construction et la vente d'immeubles à usage d'habitation qui ont, antérieurement au 1er janvier 1965, bénéficié de la garantie de l'Etat en ce qui concerne leurs engagements financiers, est obligatoirement assuré par un commissaire du Gouvernement.

Section 2 : Action des collectivités territoriales.

Article L312-2-1

En complément ou indépendamment des aides de l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent apporter des aides destinées à la réalisation de logements locatifs sociaux, à la réhabilitation ou à la démolition de logements locatifs ainsi que de places d'hébergement, ainsi qu'aux opérations de rénovation urbaine incluant notamment la gestion urbaine et les interventions sur les copropriétés dégradées. Ils peuvent également apporter, sous condition de ressources, des aides aux propriétaires occupants pour l'amélioration de l'habitat et aux personnes accédant à la propriété ainsi que des compléments aux aides mentionnées au 5° de l'article L. 301-2. Ils peuvent, à cet effet, conclure des conventions avec l'Agence nationale de l'habitat, par lesquelles ils lui confient, en leur nom et pour leur compte, la gestion des aides destinées aux propriétaires bailleurs et occupants.

Article L312-3

Les départements, les communes et leurs groupements peuvent soit garantir les emprunts contractés

par des sociétés ou organismes ayant pour objet la construction d'immeubles à usage principal d'habitation n'excédant pas les normes de surface et de prix exigées pour l'octroi des prêts prévus par l'article L. 351-2 (1° et 3°), soit exceptionnellement leur allouer des avances.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, et notamment les conditions d'octroi des garanties ou avances prévues à l'alinéa précédent, ainsi que les règles du contrôle exercé sur les sociétés ou organismes bénéficiaires.

Article L312-4

Les départements peuvent, sur délibération du conseil général, prise dans les conditions prévues à l'article 46 de la loi du 10 août 1871, acquérir des actions ou obligations ou recevoir des actions d'apport des sociétés d'économie mixte dont les statuts sont conformes à des statuts types et ayant pour objet la construction d'immeubles à usage principal d'habitation n'excédant pas les normes de surface et de prix exigées pour l'octroi des primes à la construction instituées par les dispositions réglementaires du présent code.

La part du département ou des départements, de la commune ou des communes intéressées ne peut dépasser au total 65 p. 100 du capital social.

Article L312-4-1

Les dispositions du premier alinéa de l'article 49 et du paragraphe I de l'article 6 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions modifiée, ne sont pas applicables aux garanties d'emprunt ou aux cautionnements accordés respectivement par un département ou une commune pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements réalisées avec le bénéfice des prêts aidés par l'Etat.

Article L312-5

Les règles générales applicables à la participation des communes à des entreprises privées, prévues notamment par les articles L. 381-1 à L. 381-6 du code des communes sont applicables à la participation des départements aux mêmes entreprises.

Un décret en Conseil d'Etat fixe, en tant de besoin, les modalités d'application de l'article L. 312-4 et de l'alinéa précédent.

Article L312-5-2

La région peut :

a) Compléter l'aide de l'Etat par des subventions, des prêts, des bonifications d'intérêts ou des garanties d'emprunt ;

b) Accorder des subventions à l'acquisition et à l'aménagement de terrains à bâtir pour faciliter la réalisation des opérations d'habitat à caractère essentiellement social proposées par les collectivités territoriales ;

c) Engager, seule ou par voie contractuelle, notamment avec l'Etat, un programme d'aides destinées à favoriser la qualité de l'habitat, l'amélioration des quartiers et des logements existants, l'équipement de terrains à bâtir, l'innovation, les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables.

Section 3 : Action des chambres de commerce et d'industrie.

Chapitre III : Participation des employeurs à l'effort de construction.

Section 1 : Participation des employeurs à l'effort de construction.

Article L313-1

Les employeurs occupant au minimum vingt salariés, à l'exception de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics administratifs, assujettis à la taxe sur les salaires prévue à l'article 231 du code général des impôts, autres que ceux qui appartiennent à des professions relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale pour lesquelles des règles spéciales ont été édictées en application du a du 3 du même article 231, doivent consacrer des sommes représentant 0,45 % au moins du montant, entendu au sens des règles prévues aux chapitres Ier et II du titre IV du livre II du code de la sécurité sociale, des rémunérations versées par eux au cours de l'exercice écoulé au financement d'actions dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés.

L'obligation mentionnée au premier alinéa prend la forme d'un versement à un organisme agréé par le ministre chargé du logement aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction. Les conditions de cet agrément sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Un employeur peut se libérer de cette obligation en investissant directement en faveur du logement de ses salariés, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Les employeurs qui, au moyen de leurs ressources propres, ont investi au cours d'un exercice une somme supérieure à celle prévue au premier alinéa peuvent reporter l'excédent sur les exercices postérieurs.

Le présent article est applicable aux établissements publics industriels et commerciaux ainsi qu'aux organismes à caractère industriel et commercial de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

L'article L. 1111-2 du code du travail s'applique au calcul de l'effectif mentionné au premier alinéa du présent article.

Article L313-2

Les employeurs qui, en raison de l'accroissement de leur effectif, atteignent ou dépassent l'effectif de vingt salariés sont dispensés pendant trois ans du versement prévu à l'article L. 313-1. Le montant de ce versement est réduit respectivement de 75 %, 50 % et 25 % les première, deuxième et troisième années suivant la dernière année de dispense. Les employeurs ayant dépassé l'effectif de vingt salariés avant le 1er septembre 2005 et qui, en 2005, bénéficiaient d'une dispense ou d'une réduction du montant de leur participation continuent à bénéficier de cette dispense ou de cette réduction dans les conditions antérieures.

L'alinéa précédent n'est pas applicable lorsque l'accroissement de l'effectif résulte de la reprise ou de l'absorption d'une entreprise ayant employé vingt salariés ou plus au cours de l'une des trois années précédentes.

Dans ce cas, le versement visé au premier alinéa est dû dans les conditions de droit commun dès l'année au cours de laquelle l'effectif de vingt salariés est atteint ou dépassé.

Article L313-3

Les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction sont composées des versements des employeurs, des retours des prêts antérieurement consentis à l'aide de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, des emprunts de l'Union d'économie sociale du logement ainsi que, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, de l'affectation de tout ou partie du résultat des collecteurs agréés. Sont déduits de ces ressources les remboursements aux employeurs par les organismes collecteurs des versements au titre de la participation antérieurement réalisés sous forme de prêts.

Ces ressources sont consacrées aux catégories d'emplois suivantes :

- a) A des aides à des personnes physiques pour leurs projets d'accession à la propriété, de réhabilitation de leur logement, d'accès au logement locatif, de changement de logement ou de maintien dans celui-ci ;
- b) Au soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires ;
- c) A des interventions à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement ou à l'hébergement des personnes défavorisées et de dépenses d'accompagnement social ;
- d) A la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine ;
- e) A la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés ainsi qu'au soutien à l'amélioration du parc privé ;
- f) A la participation à des actions de formation, d'information ou de réflexion menées par des associations agréées par l'Etat ;
- g) Au versement de compensations à des organismes d'assurance qui proposent des contrats

d'assurance contre les impayés de loyer qui respectent un cahier des charges fixé par décret en Conseil d'Etat.

Ces interventions peuvent prendre la forme de prêts, d'avances sur travaux, de prises de participation, d'octrois de garantie ou de subventions à des personnes physiques ou morales, à des opérateurs de l'Etat ou à des associations agréées par l'Etat.

Les ressources consacrées aux catégories d'emplois visées aux b, c, d et e donnent lieu à des contreparties qui peuvent prendre la forme de droits de réservation portant sur des logements locatifs, dans les conditions prévues par l'article L. 313-26.

A compter du 30 juin 2011, le Gouvernement engage, tous les trois ans, une concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'Union d'économie sociale du logement, relative aux emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Pour chaque catégorie d'emplois, la nature des emplois correspondants et leurs règles d'utilisation sont fixées par décret en Conseil d'Etat, pris après concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'Union d'économie sociale du logement. La répartition des ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction entre chacune des catégories d'emplois mentionnées au présent article est fixée par un document de programmation établi pour une durée de trois ans par les ministres chargés du logement et du budget après concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'Union d'économie sociale du logement. Ce document de programmation ainsi que les prévisions de crédits correspondantes sont transmis au Parlement lors du dépôt des projets de loi de programmation pluriannuelle des finances publiques. Les enveloppes minimales et maximales consacrées annuellement à chaque emploi ou catégorie d'emplois sont fixées pour une durée de trois ans par décret pris après concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'Union d'économie sociale du logement. Le Parlement est saisi des répartitions annuelles lors du dépôt des projets de loi de finances.

Article L313-4

Les employeurs qui, dans le délai d'un an à compter de la fin de l'année civile écoulée, n'ont pas procédé, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, aux investissements prévus à l'article L. 313-1 sont assujettis à une cotisation de 2 p. 100 calculée sur les bases fixées à l'article L. 313-1.

Cette cotisation est recouvrée selon les modalités et sous les suretés, garanties et sanctions applicables aux taxes sur le chiffre d'affaires.

Article L313-5

Les investissements à effectuer par les employeurs dans la construction de logements en application de l'article L. 313-1, ainsi que la cotisation prévue à l'article L. 313-4, sont calculés sur le montant des rémunérations versées au cours de l'année civile écoulée. Le délai d'un an, prévu par ces mêmes articles pour la réalisation des investissements, expire au 31 décembre de l'année suivant celle du versement des rémunérations.

Article L313-6

Les agents des administrations compétentes peuvent exiger des employeurs et, le cas échéant, des organismes bénéficiaires des investissements, justification qu'il a été satisfait aux obligations imposées par le présent chapitre.

Ces agents sont astreints au secret professionnel dans les conditions et sous les réserves fixées au code général des impôts.

Section 2 : Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction.

Article L313-7

I. - L'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction est un établissement public industriel et commercial.

Elle est chargée d'une mission d'évaluation et de contrôle relative à la participation des employeurs à l'effort de construction.

II. # L'agence a un rôle :

a) De suivi statistique, comptable et financier de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

b) De contrôle du respect des conditions d'agrément des organismes collecteurs et de suivi de leur performance en termes de gestion ;

c) De contrôle du respect de la réglementation et des obligations de toute nature incombant :

aux organismes collecteurs agréés ;

à l'Union d'économie sociale du logement ;

aux organismes soumis au contrôle, au sens du III de l'article L. 430-1 du code de commerce , des organismes collecteurs agréés ou de l'Union d'économie sociale du logement ;

aux organismes qui bénéficient, directement ou indirectement, de concours financiers des organismes collecteurs agréés ou de l'Union d'économie sociale du logement ;

d) De contrôle de l'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

e) D'évaluation de la contribution de la participation des employeurs à l'effort de construction aux catégories d'emplois visées à l'article L. 313-3 ;

f) D'assistance à l'administration pour l'élaboration des règles applicables aux organismes collecteurs agréés.

III. # Au titre de ses activités, l'agence :

- a) Détermine la liste, le modèle et les délais de transmission des documents et informations qui doivent lui être remis ;
- b) Peut demander tous les renseignements, éclaircis-sements ou justifications nécessaires à l'exercice de sa mission ;
- c) Peut demander la communication de tout document, notamment comptable ;
- d) Propose au ministre chargé du logement la désignation de ceux de ses agents habilités à exercer les contrôles nécessaires à l'accomplissement des missions définies au présent article. Ces agents sont astreints au secret professionnel dans les conditions prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal . Ce secret ne peut leur être opposé, sauf par les auxiliaires de justice.

Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 et les sociétés d'économie mixte sont exclus du champ de contrôle de l'agence.

Article L313-8

Les dispositions des articles L. 612-1, L. 612-2 et L. 612-3 du code de commerce sont applicables aux organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, y compris lorsqu'ils n'atteignent pas les seuils fixés par décret en Conseil d'Etat mentionnés auxdits articles L. 612-1 et L. 612-2.

Article L313-10

L'agence gère un fonds de garantie dont les règles d'intervention sont définies par arrêté conjoint des ministres intéressés, afin de faciliter la bonne fin des opérations engagées par les organismes collecteurs agréés autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte .

Le fonds de garantie est alimenté par un prélèvement annuel opéré sur les fonds collectés par ces organismes et dont le montant est déterminé par le conseil d'administration de l'agence dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres hargés du logement, de l'économie et du budget, ainsi que par les produits financiers résultant du placement de ces sommes.

Article L313-11

L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de cinq représentants de l'Etat et de trois personnalités désignées par le ministre chargé du logement en raison de leurs compétences en matière de logement.

Les modalités d'organisation et de fonctionnement de l'agence sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Article L313-12

L'agence est financée, pour son fonctionnement, par un prélèvement opéré chaque année sur les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction visées à l'article L. 313-3.

Le montant de ce prélèvement est déterminé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget.

Article L313-13

I. # En cas d'irrégularité grave dans l'emploi des fonds, de faute grave dans la gestion, de carence dans la réalisation de l'objet social ou de non-respect des conditions d'agrément, l'agence met l'organisme contrôlé en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile.

Les manquements mentionnés au premier alinéa incluent les cas où un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement ne souscrit pas sa quote-part au capital de l'union, ne s'acquitte pas des contributions prévues aux articles L. 313-20 et L. 313-25, réalise des opérations en méconnaissance du 8° de l'article L. 313-19 ou manque, de manière grave et répétée, aux recommandations de l'union.

II. # En cas de carence d'un organisme contrôlé à l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, l'agence peut proposer au ministre chargé du logement :

a) De prononcer une sanction pécuniaire dont le montant est fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés ainsi que de la situation financière et de la taille de l'organisme intéressé. Cette sanction, qui ne peut excéder deux millions d'euros, est recouvrée comme en matière d'impôts directs. Son produit est versé à l'agence ;

b) D'interdire, pour une durée d'au plus dix ans, à un ou plusieurs membres ou anciens membres des organes dirigeants de participer aux organes de l'organisme, des organismes ayant un objet semblable ainsi qu'aux organes délibérants et de direction d'organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 et des sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux ;

c) De prononcer les sanctions suivantes, en fonction de la nature de l'organisme :

s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé, le retrait de l'agrément ;

s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, la suspension du conseil d'administration. S'il prononce cette suspension, le ministre chargé du logement peut charger l'agence de prendre les mesures conservatoires qui s'imposent ;

s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé autre que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, de proposer au ministre de tutelle de cet organisme de suspendre les organes de direction ou d'en déclarer les membres démissionnaires d'office ;

s'il s'agit d'un organisme bénéficiant de concours financiers à partir de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, l'interdiction de bénéficier de tels concours pour une durée d'au plus dix ans.

La sanction est prononcée après avoir mis l'organisme contrôlé en mesure de présenter ses observations. Dans les cas de manquements mentionnés au second alinéa du I, la sanction est prononcée après avis de l'union.

III. # En cas d'urgence, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'agence rendu dans un délai qui ne peut excéder huit jours, prononcer ou proposer les sanctions mentionnées aux deuxième à quatrième alinéas du c du II.

Article L313-14

En cas de retrait d'agrément d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, le ministre chargé du logement procède, par arrêté pris sur proposition ou après avis de l'agence, à sa dissolution et nomme, par le même arrêté, un liquidateur.

Article L313-15

En cas de dissolution judiciaire d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, l'actif net dégagé par la liquidation ne peut être attribué qu'à un organisme de même nature.

En cas de dissolution volontaire ou statutaire d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, l'actif net dégagé par la liquidation est attribué à un organisme de même nature. L'organisme est désigné par le ministre chargé du logement, après proposition de l'agence.

En cas de liquidation administrative d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction est attribuée à un organisme de même nature. L'organisme est désigné par le ministre chargé du logement, après proposition de l'agence.

Article L313-16

En cas de retrait d'agrément d'un organisme collecteur agréé autre que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, le ministre chargé du logement transfère, sur proposition ou après avis de l'agence, la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction à un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 qu'il désigne. Il nomme à cet effet, auprès de l'organisme concerné, un administrateur chargé de procéder au transfert.

Article L313-16-3

Le fait de faire obstacle au contrôle de l'agence rend passible, après mise en demeure restée vaine, l'organisme contrôlé d'une amende de 15 000 euros maximum. La pénalité est prononcée par l'autorité administrative et recouvrée au profit de l'Etat comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Section 3 : Union d'économie sociale du logement.

Article L313-17

L'Union d'économie sociale du logement est une société anonyme coopérative à capital variable,

soumise aux règles applicables aux unions d'économie sociale régies, notamment, par le titre II bis de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et au livre II du code de commerce, sous réserve des dispositions du présent chapitre.

Article L313-18

L'Union d'économie sociale du logement a pour seuls associés :

- à titre obligatoire, chaque organisme collecteur agréé aux fins de participer à la collecte des sommes définies à l'article L. 313-1 et ayant le statut d'association à caractère professionnel ou interprofessionnel ;
- à titre obligatoire, chaque chambre de commerce et d'industrie agréée aux fins de participer à la collecte des sommes définies à l'article L. 313-1 ;
- sur sa demande, toute organisation interprofessionnelle et représentative au plan national de salariés ou d'entreprises assujetties au versement de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Article L313-19

L'Union d'économie sociale du logement :

- 1° Représente les intérêts communs de ses associés ;
- 2° Gère les fonds mentionnés à l'article L. 313-20 ;
- 3° Assure la mise en œuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, dans les conditions définies à l'article L. 313-3, par les associés collecteurs ou par elle à partir de ressources appelées auprès des associés collecteurs ;
- 4° Mobilise l'ensemble des associés collecteurs pour la mise en œuvre de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, notamment par l'utilisation d'une partie des contrats de réservation mentionnés à l'article L. 313-26 dont ils sont titulaires ;
- 5° Veille à :
 - # la bonne application, dans les sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, de la politique nationale de l'habitat et de rénovation urbaine définie dans les conventions conclues par l'Etat avec l'union regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ;
 - # permettre le regroupement des actions de ces mêmes sociétés détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale ;
 - # donner des consignes de vote sur les décisions prises en assemblée des actionnaires ou des administrateurs de ces mêmes sociétés lorsqu'elles portent sur des opérations liées à leur capital ;
 - # assurer, dans les sociétés dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe ;

6° Assure :

la coopération entre associés ;

la coordination des tâches de collecte ;

l'harmonisation des modalités d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

en liaison avec l'Agence nationale d'information sur le logement et les associations départementales d'information sur le logement qui ont signé une convention avec l'Etat, l'information sur le logement des salariés ;

l'amélioration de la gestion des associés collecteurs ;

7° Elabore, dans l'intérêt commun, des recommandations aux associés aux fins mentionnées aux 3° à 6°. Ces recommandations s'imposent aux associés collecteurs ;

8° Donne, en considération des intérêts communs qu'elle représente et des objectifs des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, un avis conforme préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs :

constituent, cèdent ou transforment des créances ou accordent des subventions avec les fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, dans des conditions qui dérogent aux recommandations mentionnées au 7° ;

convertissent ou transforment en titres ou subventions des créances constituées avec les fonds de même provenance ;

prennent ou cèdent des participations financées avec les fonds de même provenance ;

9° Assure, dans les limites fixées par ses statuts, la gestion d'autres intérêts communs de ses associés et contribue au développement de leurs activités. Ces opérations sont retracées dans une comptabilité distincte.

Les associés collecteurs communiquent à l'union les renseignements nécessaires à l'exercice de sa mission.

L'Union d'économie sociale du logement est administrée par un conseil de surveillance et un directoire. Ses statuts sont approuvés par décret. ;

Article L313-20

I. # L'Union d'économie sociale du logement dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds d'interventions sociales et d'un fonds de garantie universelle des risques locatifs.

II. # Le fonds d'intervention contribue à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux et à la bonne exécution par l'union des politiques nationales et locales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction.

III. # Le fonds d'interventions sociales finance les actions mentionnées au c de l'article L. 313-3. Il peut notamment garantir les loyers et charges dus aux propriétaires des logements par des organismes mentionnés à l'article L. 365-4 exerçant des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, lorsque ces organismes sous-louent lesdits logements à des personnes éprouvant des difficultés particulières au sens du II de l'article L. 301-1.

IV. # Le fonds de garantie universelle des risques locatifs assure le versement des compensations mentionnées au g de l'article L. 313-3. Ce versement ne constitue pas une activité de réassurance au sens de l'article L. 310-1-1 du code des assurances .

Le fonds de garantie universelle des risques locatifs peut également verser des garanties de loyers et

charges aux bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième à cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés.

En dehors des contributions des associés collecteurs et de toutes ressources de l'Union d'économie sociale du logement, le fonds de garantie universelle des risques locatifs est alimenté par une fraction des primes ou cotisations qui lui sont confiées par les organismes d'assurance qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges sociales mentionné au g de l'article L. 313-3. Il peut également recevoir des versements de l'Etat au titre des locataires que ce dernier prend en charge, dans des conditions fixées par convention entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement, ainsi que des contributions volontaires des collectivités territoriales ou de leurs groupements.

V. # L'union garantit l'équilibre financier de chaque fonds.

Chaque associé collecteur apporte sa contribution à chaque fonds. Le conseil de surveillance de l'union fixe le montant des contributions sous la forme :

de versements ;

de transferts de créances constituées avec des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

ou d'inscriptions, au bilan de ces associés, de dettes dont le paiement à l'union est garanti par les actifs des associés issus de cette participation.

Chaque fonds peut également être alimenté par toutes ressources de l'union.

Sont retracées dans une comptabilité distincte, respectivement :

les opérations de chacun des fonds ;

au sein du fonds d'intervention, les opérations relatives à chacune des politiques d'emploi mentionnées au 3° de l'article L. 313-19 ;

au sein du fonds de garantie universelle des risques locatifs, les opérations mentionnées au premier alinéa du IV du présent article, d'une part, et celles mentionnées au deuxième alinéa du même IV, d'autre part.

VI. # Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de l'union, fixe les règles de gestion et de fonctionnement du fonds d'interventions sociales et du fonds de garantie universelle des risques locatifs.

Article L313-21

Le conseil de surveillance de l'union détermine les orientations de l'activité de l'union et veille à leur mise en œuvre. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de l'union et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il arrête les recommandations mentionnées à l'article L. 313-19 et les avis de l'union prévus par la loi ou la réglementation. Il autorise le recours à l'emprunt.

Le conseil de surveillance comporte cinq représentants permanents au plus désignés par les organisations d'employeurs associées et cinq représentants permanents au plus désignés par les organisations de salariés associées. Un suppléant de chacun de ces représentants est désigné dans les mêmes conditions. Le conseil de surveillance est présidé par l'un des représentants désignés par

les organisations d'employeurs associées. Les représentants et leurs suppléants ne peuvent être propriétaires d'actions de l'union. Le conseil se réunit au moins trois fois dans l'année.

Le directoire est chargé de la mise en œuvre des délibérations prises par le conseil de surveillance. Il rend compte de son activité à chaque réunion du conseil de surveillance.

Article L313-22

Le budget et les comptes annuels de l'Union d'économie sociale du logement sont arrêtés par le conseil de surveillance.

Leur état d'avancement est présenté trois fois par an au conseil de surveillance, assorti de propositions de mesures correctrices en cas de décalage important par rapport aux prévisions.

Article L313-23

Trois commissaires du Gouvernement représentent l'Etat auprès de l'Union d'économie sociale du logement. Chaque commissaire du Gouvernement peut disposer d'un suppléant. Ils assistent aux séances du conseil de surveillance. Ils peuvent se faire communiquer tous documents.

Chaque commissaire du Gouvernement peut demander l'inscription d'un ou de plusieurs points à l'ordre du jour.

Les commissaires du Gouvernement peuvent, dans un délai de quinze jours suivant la prise de la délibération, opposer conjointement leur veto :

aux délibérations non compatibles avec le respect de l'équilibre entre les emplois et les ressources des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

aux délibérations non conformes à la réglementation.

Article L313-24

Toute augmentation du capital de l'union par incorporation des réserves, bénéfices ou primes d'émission est interdite, sauf dérogation accordée par l'autorité administrative.

L'union ne peut procéder à l'amortissement de son capital et ne peut servir aucun dividende, intérêt ou rémunération de quelque nature que ce soit à son capital.

Le prix maximal de cession des actions de l'union est limité au montant nominal de ces actions.

Les opérations intervenues en violation des dispositions du présent article sont frappées d'une nullité d'ordre public.

Article L313-25

Pour ses frais de fonctionnement afférents aux attributions prévues l'article L. 313-19, l'union dispose d'un prélèvement opéré chaque année sur les sommes collectées par les associés collecteurs.

Elle en détermine le montant annuel dans la limite d'un plafond fixé par l'autorité administrative.

Une fraction des sommes prélevées peut être reversée par l'union aux organisations interprofessionnelles d'employeurs et de salariés associées, en défraiement forfaitaire des charges que représente leur participation à l'ensemble des travaux et activités de l'union et de ses associés collecteurs.

L'assemblée générale de l'union détermine annuellement le montant du défraiement qui est réparti par le conseil de surveillance entre les organisations interprofessionnelles d'employeurs et de salariés associées sur la base d'un dossier établi par chaque organisation décrivant la nature des dépenses envisagées et rendant compte de l'emploi des sommes perçues au titre de l'année précédente. Ce défraiement est exclusif de tous autres défraiements, indemnisations ou rémunérations par l'union de ces organisations et de leurs représentants permanents.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle au remboursement des frais de mission exposés dans le cadre de leurs fonctions par les représentants permanents de ces organisations.

Section 4 : Dispositions diverses.

Article L313-26

Le contrat de réservation conclu au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction est une convention par laquelle une personne, en contrepartie du versement de fonds issus de cette participation, s'oblige à affecter, pour une durée déterminée, des logements locatifs à l'usage de personnes désignées par son cocontractant.

Nonobstant toute clause contraire, toute aliénation de ces logements substitue de plein droit l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur, y compris celles résultant du contrat de réservation annexé au contrat de vente. Cette disposition ne s'applique pas aux logements vendus dans les conditions prévues à l'article L. 443-9.

Article L313-26-1

Lorsque, dans le cadre d'un dispositif d'accession sociale à la propriété par portage foncier prévu par décret en Conseil d'Etat un bail à construction est signé par une personne morale désignée par un associé de l'Union d'économie sociale du logement et par un ménage accédant pour la première fois à la propriété de sa résidence principale et disposant de ressources inférieures à des plafonds fixés par voie réglementaire, les droits résultant du bail à construction ne peuvent être cédés qu'en totalité et avec l'agrément du bailleur.

Cet agrément est accordé de plein droit si le cessionnaire acquiert pour la première fois sa résidence principale, dispose de ressources inférieures aux plafonds mentionnés au premier alinéa et destine l'habitation concernée à l'usage exclusif de sa résidence principale.

Dans le cas contraire, l'agrément n'est accordé que si le cessionnaire s'engage à verser un loyer périodique fixé par le contrat de bail à construction ou à lever l'option de la promesse de vente afférente au terrain, dans les conditions prévues par le bail à construction et dans un délai maximal de trois mois à compter de la date de cession.

Le présent article ne s'applique pas en cas de défaillance constatée du preneur à l'égard d'un créancier hypothécaire ayant financé la réalisation des constructions, en cas de vente amiable avec l'accord du créancier ou en cas de saisie à l'initiative de ce dernier.

Article L313-26-2

Un quart des attributions, réparties programme par programme, de logements pour lesquels les organismes collecteurs agréés associés de l'Union d'économie sociale du logement disposent de contrats de réservation est réservé aux salariés et aux demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L. 441-2-3.

Les personnes recevant une information concernant les salariés ou les demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires au sein d'un organisme collecteur sont préalablement habilitées à cet effet, par décision du représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme collecteur, et sont tenues au secret professionnel.

Article L313-27

Le prix maximal de cession des parts ou actions des sociétés immobilières dont 50 % au moins du capital ont été souscrits au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction par des organismes agréés à collecter cette participation ou par des employeurs, à l'exception de celles d'entre ces sociétés qui ont le statut d'organisme d'habitations à loyer modéré, ne peut être ni supérieur à leur valeur dans la situation nette de la société ni supérieur à leur valeur nominale majorée de 50 %.

Une dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent peut être accordée par le ministre chargé du logement, après avis de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, à la demande d'un actionnaire d'une de ces sociétés ayant acquis ses parts ou actions avant la publication de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques à un prix supérieur à celui résultant de l'application dudit alinéa, et qui démontrerait que la cession de ses titres à ce prix entraînerait pour lui une spoliation.

Toute cession de parts ou d'actions en violation des dispositions du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public.

Article L313-28

Les statuts des sociétés mentionnées à l'article L. 313-27 doivent contenir des clauses conformes à des clauses types fixées par décret. Ce décret peut en outre apporter des restrictions aux règles d'usage et d'aliénation du patrimoine de ces sociétés.

Ces sociétés, lorsqu'elles ont été constituées antérieurement à la publication de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques, doivent mettre leurs statuts en conformité avec les clauses types mentionnées à l'alinéa précédent, dans un délai de douze mois après la publication du décret établissant ces clauses types.

Si l'assemblée des actionnaires ou des associés n'est pas en mesure de statuer régulièrement sur cette mise en conformité dans le délai imparti, le projet de mise en conformité des statuts est soumis à l'homologation du président du tribunal de commerce statuant sur requête des représentants légaux de la société.

Il sera interdit aux présidents, administrateurs ou gérants de ces sociétés qui, volontairement, n'auront pas mis ou fait mettre les statuts en conformité avec les clauses types dans le délai imparti, pendant un délai de cinq années, de diriger, administrer ou gérer à un titre quelconque une des sociétés immobilières concernées par le présent article, et d'engager la signature d'une de ces sociétés.

Article L313-29

Ne peuvent participer en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui, à la fondation ou à la gestion d'organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction :

1° Les personnes condamnées pour crime de droit commun, faux en écritures privées, de commerce ou de banque prévus par l'article 441-1 du nouveau code pénal, banqueroute, vol, abus de confiance, escroquerie, soustraction commise par dépositaire public, extorsion de fonds, de signatures, de valeurs, émission de chèque sans provision, atteinte au crédit de l'Etat, faux serment, faux témoignage, subornation de témoins ou pour tentative ou complicité d'un des crimes ou délits ci-dessus mentionnés;

2° Les personnes condamnées pour l'un des délits prévus, soit par la loi n° 57-908 du 7 août 1957 favorisant la construction de logements et les équipements collectifs, lorsque la condamnation comporte l'interdiction de se livrer à l'une des activités citées au présent article, soit par l'ordonnance n° 58-1229 du 16 décembre 1958 portant réglementation des agences de transactions immobilières, ou par la loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transaction portant sur des immeubles et des fonds de commerce lorsque la condamnation comporte fermeture définitive de l'établissement;

3° Les personnes empêchées d'exercer un commerce en vertu du chapitre VIII du titre II du livre Ier du code de commerce, ainsi que les personnes condamnées en application, soit du décret du 14 juin 1938 sur les entreprises d'assurances, repris par le code des assurances, livre III, titre II, chapitre VIII, et livre V, titre Ier, chapitre IV, section IV, soit des lois des 13 et 14 juin 1941 relatives à la réglementation et à l'organisation de la profession bancaire et des professions qui s'y rattachent, soit de la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé, soit de l'article L. 241-6 ;

4° Les faillis non réhabilités ;

5° Les anciens officiers ministériels destitués ou révoqués ;

6° Les avocats, architectes, experts comptables, comptables agréés, géomètres experts rayés de leur ordre par mesure disciplinaire;

7° Les personnes interdites et les personnes suspendues en application de l'article L. 313-13.

Article L313-30

Les infractions aux dispositions de l'article L. 313-29 sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 18 000 euros, ou de l'une de ces deux peines seulement.

Article L313-31

Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 423-11 sont applicables aux administrateurs et aux salariés des organismes collecteurs agréés ainsi qu'aux administrateurs et aux salariés de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction.

Article L313-32

Est puni d'un emprisonnement de cinq ans et d'une amende de 150 000 euros le fait pour un dirigeant d'un organisme collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction de faire, de mauvaise foi, à des fins personnelles directes ou indirectes et dans l'exercice de ses fonctions :

- des biens ou du crédit de l'organisme un usage contraire à l'objet de celui-ci ;

- des pouvoirs qu'il possédait ou des voix dont il disposait un usage contraire à l'objet de l'organisme.

Article L313-32-1

Pour la mise en œuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, les collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement reçoivent une partie des sommes collectées au titre de l'article L. 313-1 par les organismes, agréés aux fins de les collecter, ayant le statut d'organismes d'habitations à loyer modéré ou de sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.

Ce versement aux collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement, fixé à deux tiers du montant total des sommes collectées, par chaque organisme, au titre de l'article L. 313-1 au cours de l'année précédente, est effectué avant le 30 juin de chaque année, accompagné d'une déclaration également adressée au représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme.

Les organismes soumis à ce versement qui ne s'en sont pas acquittés avant le 30 juin de chaque année sont passibles d'une pénalité dont le montant est au plus égal aux sommes collectées au cours de l'année précédente, prononcée par le ministre chargé du logement après que l'organisme a été appelé à présenter ses observations. Ces pénalités sont recouvrées au profit de l'Etat comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Article L313-33

Les statuts de l'association pour l'accès aux garanties locatives sont approuvés par décret.

Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association les commissaires du Gouvernement auprès de l'Union d'économie sociale du logement. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. L'article L. 313-22 s'applique également à l'association.

L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes et de l'inspection générale des finances et à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, est d'organiser le dispositif de garantie des risques locatifs mentionné au IV de l'article L. 313-20.

Article L313-34

Les statuts de l'association foncière logement sont approuvés par décret.

Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association les commissaires du Gouvernement auprès de l'Union d'économie sociale du logement. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. L'article L. 313-22 s'applique également à l'association.

L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes et de l'inspection générale des finances et à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, est de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité sociale des villes et des quartiers. Ces programmes concernent, d'une part, la réalisation de logements locatifs libres dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de rénovation urbaine et, d'autre part, la réalisation de logements locatifs sociaux dans les agglomérations se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

L'association est autorisée à contribuer par transfert d'actifs au financement des régimes de retraite complémentaire obligatoires des salariés du secteur privé par répartition, institués par voie d'accords collectifs interprofessionnels. Les apports et subventions reçus par cette association conformément à son objet pour le financement de ses immobilisations, les profits ou les pertes ainsi que les plus-values ou les moins-values réalisés à l'occasion des transferts d'actifs mentionnés à la phrase précédente sont exclus de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés. La fraction des amortissements correspondant au prix de revient des immobilisations financées directement ou indirectement par les apports et subventions mentionnés à la phrase précédente est également exclue de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés auquel sont assujetties cette association et toutes les autres personnes morales qui comptabilisent ces amortissements.

Article L313-35

Un quart des attributions, réparties programme par programme, de logements appartenant à l'association foncière logement ou à l'une de ses filiales est réservé aux salariés et aux demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L. 441-2-3.

Les personnes recevant une information concernant les salariés ou les demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires au sein de l'association foncière logement sont préalablement habilitées à cet effet par décision du représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme collecteur et sont tenues au secret professionnel.

Article L313-36

Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Chapitre IV : Logement des fonctionnaires.

Chapitre V : Epargne-logement - Dispositions transitoires applicables à l'épargne-construction.

Section 1 : Epargne-logement.

Article L315-1

Le régime de l'épargne-logement a pour objet de permettre l'octroi de prêts aux personnes physiques qui ont fait des dépôts à un compte d'épargne-logement et qui affectent cette épargne au financement de logements destinés à l'habitation principale.

Les titulaires d'un compte d'épargne-logement qui n'affectent pas cette épargne au financement de logements destinés à l'habitation principale dans les conditions du premier alinéa peuvent l'affecter au financement de logements ayant une autre destination dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat qui détermine notamment les destinations autorisées. Ces destinations sont exclusives, à l'exception des résidences de tourisme, de tout usage commercial ou professionnel.

Les dispositions précédentes ne font pas obstacle à l'affectation de l'épargne-logement au financement d'un local destiné à un usage commercial ou professionnel, dès lors qu'il comporte également l'habitation principale du bénéficiaire.

Article L315-2

Les prêts d'épargne-logement concernant les logements destinés à l'habitation principale, et les locaux visés au troisième alinéa de l'article L. 315-1 sont accordés pour le financement des dépenses de construction, d'acquisition, d'extension ou de certaines dépenses de réparation et d'amélioration.

Les prêts d'épargne-logement concernant les logements ayant une autre destination sont accordés pour le financement des dépenses de construction, d'extension ou de certaines dépenses de réparation et d'amélioration.

Les prêts d'épargne-logement accordés entre le 1er janvier 1996 et le 31 décembre 1996 peuvent être affectés au financement des dépenses d'acquisition de logements visés à l'alinéa précédent.

Article L315-3

Les dépôts d'épargne-logement sont reçus par les caisses d'épargne ordinaires ainsi que dans les banques et organismes de crédit qui s'engagent par convention avec l'Etat à appliquer les règles fixées pour le fonctionnement de l'épargne-logement.

Article L315-4

Les bénéficiaires d'un prêt d'épargne-logement reçoivent de l'Etat, lors de la réalisation du prêt, une prime d'épargne dont le montant est fixé compte-tenu de leur effort d'épargne.

Article L315-5

Les intérêts et la prime d'épargne versés aux titulaires de comptes d'épargne-logement ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'allocation de logement.

Article L315-6

Les modalités d'application des dispositions de la présente section sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Section 2 : Dispositions transitoires relatives à l'épargne-construction.

Article L315-19

Les dispositions de la présente section sont applicables aux comptes d'épargne-construction ouverts jusqu'au 4 février 1959 au nom de toute personne physique, soit par les caisses d'épargne, soit par les organismes avec lesquels la caisse des dépôts et consignations a conclu un accord.

Les titulaires des livrets de domaine retraite, ouverts en application des dispositions du décret du 24 mai 1938, ont la faculté de faire verser le montant revalorisé de leur livret à un compte d'épargne-construction.

Article L315-20

Les sommes versées aux comptes d'épargne-construction sont destinées à être investies dans la construction ou l'achat d'immeubles à usage principal d'habitation en vue du logement des titulaires, de leurs conjoints ou de l'un de leurs ascendants ou descendants, ainsi que dans l'acquisition du terrain à bâtir nécessaire à cette construction et dans les travaux d'aménagement, de réparation et d'entretien sur des immeubles à usage principal d'habitation.

Article L315-21

Au moment de l'investissement et en cas de hausse du coût de la construction, les sommes versées aux comptes d'épargne-construction, augmentées des intérêts capitalisés au 31 décembre de chaque année, sont majorées d'une bonification d'épargne.

Article L315-22

Le taux de cette bonification est égal à celui de la hausse intervenue entre la date des versements et celle des remboursements, telle qu'elle est constatée par l'institut national de la statistique et des études économiques.

S'il renonce à cet investissement, le titulaire d'un compte d'épargne-construction peut en demander le remboursement total ou partiel en perdant le bénéfice de la bonification d'épargne de la somme remboursée.

Tout retrait est subordonné à un préavis de trois mois.

Article L315-23

Le compte d'épargne-construction ne peut être transféré entre vifs qu'au profit de parents en ligne directe.

Il peut faire l'objet d'un partage ou d'une cession entre indivisaires dans les conditions de droit commun.

Le conjoint survivant, commun en biens ou appelé à la succession pour une part en toute propriété, a la faculté jusqu'au partage inclusivement, de se faire attribuer par priorité la totalité de ce compte, à charge de soulte s'il y a lieu.

Article L315-24

Les femmes mariées, quel que soit leur régime matrimonial, et les mineurs, sont admis à se faire ouvrir un compte d'épargne-construction et à y verser des fonds sans l'intervention de leur mari ou de leur représentant légal.

Le retrait des fonds versés s'opère dans les conditions du droit commun.

Article L315-25

Il est interdit d'être titulaire simultanément de plusieurs comptes d'épargne-construction sous peine de perdre l'avantage de la totalité des intérêts de la bonification éventuelle prévus aux articles précédents.

Article L315-26

Les sommes inscrites sur les comptes d'épargne-construction sont centralisées et gérées par la

Caisse des dépôts et consignations.

Les fonds disponibles sont placés auprès du Crédit Foncier de France en obligations revalorisables proportionnellement à la hausse éventuelle du coût de la construction constatée comme il est dit à l'article L. 315-22.

Le Crédit Foncier de France peut, de plus, émettre dans le public des obligations de cette nature, dans les conditions fixées par l'autorité réglementaire.

Le produit de ces obligations est placé par le Crédit Foncier de France, et, le cas échéant, par le Comptoir des entrepreneurs, en prêts ou crédits revalorisables dans les mêmes conditions, consentis, notamment, pour partie, aux personnes qui sollicitent l'attribution d'un prêt garanti par l'Etat notamment dans le cadre de l'article L. 312-1.

Article L315-27

Le Crédit Foncier de France et, le cas échéant, le Comptoir des entrepreneurs bénéficient de leur législation spéciale pour la réalisation, l'exécution et le recouvrement des prêts ou crédits hypothécaires consentis dans les conditions prévues aux articles ci-dessus de la présente section.

Article L315-28

Par dérogation aux articles 2132 (abrogé) et 2428 du Code civil les hypothèques constituées pour la sûreté des prêts ou crédits revalorisables consentis dans les conditions prévues aux articles précédents garantissent, à tout moment, le montant intégral de la créance de l'établissement prêteur, sous réserve que l'inscription mentionne le montant originaire de la créance, ainsi que la clause de revalorisation contenue dans le contrat de prêt. L'inscription doit, en outre, préciser qu'elle est requise en vertu du présent article.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent dans tous les cas où les prêts ou crédits consentis s'accompagnent d'une clause de revalorisation, à condition que l'inscription précise qu'elle a été prise en vertu du présent article.

Article L315-29

La garantie de l'Etat est accordée à la Caisse des dépôts et consignations, au Crédit Foncier de France et au Comptoir des Entrepreneurs pour l'ensemble des opérations effectuées dans le cadre de la présente section.

Toutes conventions utiles sont passées entre l'Etat et ces établissements.

Article L315-30

Les dispositions du Code des caisses d'épargne sont applicables en tout ce qui n'est pas contraire à la présente section, aux comptes d'épargne-construction, ainsi que les exonérations fiscales dont bénéficient les caisses d'épargne.

Article L315-31

Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions d'application des articles L. 315-19 à L. 315-30 et notamment :

1° Les conditions d'ouverture et de fonctionnement des comptes d'épargne-construction ;

2° Les justifications à fournir pour bénéficier de la bonification d'épargne prévue à l'article L. 315-21 ;

3° Les bases de calcul de l'indice du coût de la construction et les conditions dans lesquelles l'indice sera publié périodiquement au Journal officiel.

Article L315-32

A compter du 4 février 1959, aucun compte nouveau d'épargne-construction ne peut plus être ouvert en application de la présente section.

Chapitre VI : Contrôle.

Article L316-1

A dater du 3 avril 1955 et pour un délai dont l'expiration est fixée par décret, les bénéficiaires d'une aide à la construction d'un logement (prêt, prime, subvention, etc.) doivent, dans un délai maximum d'un an après l'achèvement dudit logement, justifier de son occupation normale.

Un délai supplémentaire peut être accordé par l'autorité administrative notamment aux Français résidant dans les territoires d'outre-mer ou à l'étranger.

A défaut de justification, les bénéficiaires de l'aide sont tenus de reverser les sommes perçues.

Article L316-2

Les agents de la direction générale des finances publiques sont habilités à communiquer tous renseignements permettant de déterminer le caractère de résidence principale des logements construits avec la participation financière de l'Etat aux agents des administrations compétentes et commissionnés à cet effet.

Les agents ainsi commissionnés sont tenus au secret professionnel.

Article L316-3

La société de gestion du fonds de garantie à l'accession sociale et les établissements de crédit qui participent à la distribution des avances sans intérêt instituées en application des articles L301-1 et L301-2 ou des prêts visés par le troisième alinéa de l'article L312-1 sont soumis, à raison de ces activités, au contrôle sur pièces et sur place de l'Inspection générale des finances. Les sanctions prévues au III de l'article 43 de la loi n° 96-314 du 12 avril 1996 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier sont applicables. En outre, lorsqu'il apparaît, à la suite d'un contrôle de l'Inspection générale des finances, que les subventions versées aux établissements de crédit en application de l'article R317-1 n'ont pas été employées conformément aux prescriptions des articles R. 317-1 et suivants, le ministre chargé de l'économie peut en ordonner la répétition à concurrence des sommes qui ont été employées à un objet différent de celui prévu. La même sanction est applicable à la société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à raison des activités exercées au titre du troisième alinéa de l'article L312-1 et de l'article R317-14. Cette société et les établissements de crédit sont également soumis à un contrôle sur pièces et sur place, à raison des mêmes activités, par des agents mandatés à cet effet conjointement par le ministre chargé de l'économie et des finances et le ministre chargé du logement, dans des conditions définies par décret.

Article L316-4

Les opérations relatives au régime de l'épargne-logement mentionné à l'article L. 315-1 sont soumises aux vérifications de l'inspection générale des finances.

Partie législative

Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement

Titre II : Amélioration de l'habitat.

Chapitre Ier : Agence nationale de l'habitat - Statut et concours financier.

Section 1 : Dispositions générales.

Article L321-1

I.-L'Agence nationale de l'habitat a pour mission, dans le respect des objectifs définis à l'article L. 301-1, de promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés ainsi que de participer à la lutte contre l'habitat indigne et à l'amélioration des structures d'hébergement. A cet effet, elle encourage et facilite l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation, ainsi que l'exécution de travaux de transformation en logements de locaux non affectés à l'habitation, dès lors que ces logements sont utilisés à titre de résidence principale, ainsi que l'exécution d'opérations de résorption d'habitat insalubre et de requalification d'immeubles d'habitat privé dégradé. Elle peut mener des actions d'assistance, d'étude ou de communication ayant pour objet d'améliorer la connaissance du parc privé existant et des conditions de son occupation et de faciliter l'accès des personnes défavorisées et des ménages à revenus modestes ou intermédiaires aux logements locatifs privés.

L'Agence nationale de l'habitat est administrée par un conseil d'administration qui comprend un nombre égal :

1° De représentants de l'Etat et de ses établissements publics ;

2° De parlementaires, de représentants de l'Assemblée des départements de France, de l'Assemblée des communautés de France et de l'Association des maires de France ;

3° De personnalités qualifiées, dont deux représentants de l'Union d'économie sociale du logement ainsi qu'un représentant des propriétaires, un représentant des locataires et un représentant des professionnels de l'immobilier.

Le président et les membres du conseil d'administration sont nommés par arrêté conjoint du

ministre chargé du logement et du ministre chargé des finances. Le président est choisi parmi les membres mentionnés aux 2° ou 3°.

II.-L'Agence nationale de l'habitat peut conclure avec tout bailleur une convention conforme à l'article L. 321-4 ou à l'article L. 321-8 par laquelle ce dernier s'engage à respecter des conditions relatives au plafond de ressources des locataires, au plafond de loyers et, le cas échéant, aux modalités de choix des locataires.

Un décret détermine les modalités d'application du présent II. Ce décret définit une procédure d'entrée en vigueur simplifiée des conventions.

III.-Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence nationale de l'habitat dispose des ressources suivantes :

1° Les contributions et subventions de l'Etat et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;

2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;

3° Le produit des amendes mentionnées à l'article L. 651-2 ;

4° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;

5° Le remboursement des aides qu'elle a accordées et qui sont annulées ;

6° Le produit des dons et legs ;

7° Les sommes correspondant aux aides accordées par les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale mentionnées aux articles L. 312-2-1 et L. 321-1-1 qui lui sont versées en application des conventions prévues à ces articles ;

8° Les sommes allouées par des personnes morales publiques ou privées en vue de l'attribution, pour leur compte, d'aides à l'habitat non régies par le présent code, dès lors que les logements faisant l'objet des aides sont occupés à titre de résidence principale ;

9° Les ressources provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

10° Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration.

III bis. # Dans la région, dans le département ou en Corse, le délégué de l'Agence nationale de l'habitat est respectivement le représentant de l'Etat dans la région, dans le département ou en Corse.

IV.-Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article. Il détermine les modalités de gestion et de fonctionnement de l'Agence nationale de l'habitat, notamment les règles particulières de majorité nécessaires à la gestion des crédits relatifs à la lutte contre l'habitat indigne et à l'amélioration des structures d'hébergement, , ainsi que les utilisations de ses ressources.

Article L321-1-1

Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu une convention avec l'Etat en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, il conclut également une convention avec l'Agence nationale de l'habitat. Cette convention détermine les conditions de gestion par l'agence, ou, à leur demande, par l'établissement public de coopération intercommunale ou le département, des aides destinées aux propriétaires privés. Elle peut prévoir la gestion par l'agence, au nom et pour le compte de l'établissement public ou du département, des aides à l'habitat privé qu'ils apportent sur leur budget propre. Elle peut, dans des limites fixées par décret en Conseil d'Etat, arrêter les règles particulières d'octroi des aides destinées aux propriétaires bailleurs et occupants, en fonction de critères économiques, sociaux ou géographiques.

Elle prévoit les conditions dans lesquelles le président du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale signe au nom de l'agence les conventions mentionnées à l'article L. 321-4 lorsque ces conventions permettent l'octroi d'une aide publique mentionnée au premier alinéa de l'article L. 301-3.

Article L321-1-2

L'Agence nationale de l'habitat contribue à la mise en œuvre des actions relatives à la réhabilitation du parc privé, à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et à la lutte contre l'habitat indigne du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Article L321-1-3

L'Agence nationale de l'habitat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics et, le cas échéant, tout autre organisme public ou privé peuvent créer, par convention, des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé regroupant leurs financements pour conduire des opérations de réhabilitation de l'habitat privé.

Cette convention désigne la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, responsable de la gestion comptable et financière du fonds, chargé d'assurer l'instruction et le traitement des demandes et de prendre les décisions d'attribution des aides.

La collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale ainsi désigné peut déléguer, en contrepartie d'une rémunération, l'instruction et le traitement des demandes d'aides à un organisme public ou privé.

Les modalités de création, de gestion et d'utilisation des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé ainsi que les conditions dans lesquelles est exercé, par l'Etat ou en son nom, le contrôle sur la gestion de ces fonds sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L321-2

L'Agence nationale de l'habitat peut prononcer des sanctions à l'encontre des bénéficiaires des aides ou de leurs mandataires, ainsi que des signataires d'une convention prévue aux articles L. 321-4 ou L. 321-8, ayant contrevenu aux règles ou aux conventions conclues. Elle peut, pour une durée maximale de cinq ans, refuser une nouvelle demande d'aide émanant du même bénéficiaire. Elle peut également prononcer des sanctions pécuniaires dont le montant, qui ne peut excéder la moitié de l'aide accordée ou une somme équivalant à deux ans de loyers, est fixé par décret compte tenu de la gravité des faits reprochés et de la situation financière de la personne ou de l'organisme intéressé. Les personnes ou les organismes concernés sont mis en mesure de présenter leurs observations préalablement au prononcé des sanctions.

Section 2 : Dispositions communes aux aides accordées aux propriétaires bailleurs.

Article L321-3

L'aide que l'Agence nationale de l'habitat accorde au propriétaire d'un logement à usage locatif pour y réaliser des travaux d'amélioration est subordonnée à la condition que le logement soit donné en location pendant une durée fixée par le règlement général de l'agence.

Article L321-4

Une aide particulière peut être accordée au propriétaire qui s'engage à respecter des obligations définies par voie de convention. La convention, conforme à des conventions types prévues par décret, détermine notamment :

- a) Le cas échéant, les travaux d'amélioration qui incombent au bailleur ;

- b) Le montant maximum des loyers ;
- c) Les conditions d'occupation du logement et, le cas échéant, ses modalités d'attribution ;
- d) Sa durée, qui ne peut être inférieure à neuf ans si le propriétaire reçoit une aide pour réaliser des travaux d'amélioration, et à six ans dans le cas contraire ;
- e) Les conditions de sa révision et de sa résiliation ;
- f) Les pénalités encourues en cas de méconnaissance des engagements conventionnels.

Le contrôle du respect de la convention est assuré par l'Agence nationale de l'habitat.

L'Agence nationale de l'habitat peut communiquer à l'administration fiscale, spontanément ou à sa demande, sans que puisse être opposée l'obligation au secret professionnel, tous les renseignements et documents recueillis dans le cadre de sa mission et notamment les informations relatives aux conventions signées en application du présent article en précisant l'identifiant unique des logements auxquels se rapportent ces conventions et le nom de leur propriétaire.

Article L321-5

Les rapports entre le bailleur et les locataires du logement pendant la durée de la convention sont régis par 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 par les dispositions du présent chapitre dans la mesure où elles dérogent à la législation en vigueur.

Article L321-6

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur est tenu de mettre provisoirement à la disposition du locataire ou de l'occupant un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant aux besoins de l'intéressé, dans un périmètre géographique tel que défini à l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948.

Article L321-7

Pendant la durée de la convention, le bailleur tient à la disposition du locataire ou de l'occupant du logement la convention prévue à l'article L. 321-4. Si le loyer dépasse le prix fixé par cette convention, le locataire ou l'occupant peut saisir le juge compétent pour obtenir la modification du bail et le remboursement de la fraction des loyers indûment versés.

Section 3 : Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés.

Article L321-8

Pour les logements mentionnés au 2° de l'article L. 351-2 ou pour les logements mentionnés au 4° du même article qui bénéficient d'une aide de l'Agence nationale de l'habitat, la convention conclue avec l'agence en application de l'article L. 321-4 tient lieu de la convention prévue à l'article L. 353-2. Ces logements sont soumis aux dispositions de la section 2 et de la présente section.

Article L321-9

A l'exception des articles L. 353-6 à L. 353-9-1, L. 353-19-2 et L. 353-20, les dispositions du chapitre III du titre V du présent livre ne s'appliquent pas aux logements mentionnés à l'article L. 321-8.

Article L321-10

Les logements mentionnés aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

Les logements mentionnés aux articles L. 321-4 et L. 321-8 peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

Article L321-10-1

La durée du contrat de location des logements conventionnés en application de l'article L. 321-8 est au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, et à six ans pour les bailleurs personnes morales.

Cette disposition ne s'applique ni aux contrats de sous-location ni à l'hébergement prévus par l'article L. 321-10.

Article L321-11

En cas de mutation d'un bien faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 ou à l'article L. 321-8, la convention en cours s'impose de plein droit au nouveau propriétaire. Les engagements de la convention en cours sont obligatoirement mentionnés dans l'acte de mutation. Un avenant précisant l'identité du nouveau propriétaire est signé entre celui-ci et l'Agence nationale de l'habitat. A défaut, l'Agence nationale de l'habitat peut appliquer au propriétaire vendeur les sanctions prévues à l'article L. 321-2.

Article L321-11-1

Par dérogation au VI de l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, lorsque le terme du contrat de location est postérieur à la date d'expiration de la convention visée au II de l'article L. 321-1 du présent code, le bailleur peut, dans les conditions prévues au c de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, notifier ou signifier au locataire une offre de renouvellement du contrat de location dont le loyer dépasse le montant du loyer plafond inscrit dans la convention en cours.

Cette offre doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiée par acte d'huissier au locataire au moins six mois avant le terme du contrat. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Article L321-12

Les obligations des bailleurs à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement sont fixées par décret.

Ces organismes sont tenus de fournir à l'Agence nationale de l'habitat toutes les informations nécessaires à l'exercice de son contrôle.

Chapitre III : Subventions de l'Etat.

Chapitre IV : Aide à l'habitat rural.

Article L324-1

Conformément aux articles 180 à 183 du code rural, les travaux ayant pour objet l'amélioration de l'habitat rural peuvent bénéficier de l'aide financière de l'Etat, de subventions et de primes d'encouragement dans les conditions prévues par ces articles et les textes pris pour leur application.

Chapitre V : Restauration immobilière.

Partie législative

Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement

Titre III : Prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration d'habitations donnant lieu à l'aide personnalisée au logement.

Chapitre unique.

Partie législative

Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement

Titre IV : Reversement de l'aide de l'Etat.

Chapitre unique.

Article L341-1

Un décret en Conseil d'Etat détermine les cas et conditions dans lesquels les personnes qui bénéficient, depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 77-1 du 3 janvier 1977, des aides publiques à l'investissement pour la construction et l'amélioration de logements, autres que l'aide personnalisée au logement, doivent, en cas de cession à titre onéreux du logement aidé, reverser à l'Etat tout ou partie de l'aide reçue.

Partie législative

Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement

Titre V : Aide personnalisée au logement.

Chapitre Ier : Dispositions générales.

Article L351-1

Une aide personnalisée au logement est instituée.

Article L351-2

L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :

1° Les logements occupés par leurs propriétaires, construits, acquis ou améliorés, à compter du 5 janvier 1977, au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret ;

2° Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, ou appartenant à d'autres bailleurs, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

3° Les logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets ainsi que les logements à usage locatif construits à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable dans des conditions fixées par le présent code ; l'octroi de ces aides ou de la décision favorable est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types

annexées aux décrets ;

4° Les logements à usage locatif construits ou améliorés après le 4 janvier 1977 dans des conditions fixées par décret et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

5° Les logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements-foyers assimilés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux logements mentionnés aux 2° et 3° ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du présent titre ;

6° Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret.

Article L351-2-1

L'aide personnalisée au logement est attribuée dans les conditions fixées par le présent titre aux personnes de nationalité française et aux personnes de nationalité étrangère dans les conditions prévues par les deux premiers alinéas de l'article L. 512-2 du code de la sécurité sociale.

L'aide personnalisée au logement n'est pas attribuée aux personnes qui sont locataires d'un logement appartenant à l'un de leurs ascendants ou descendants, ou ceux de leur conjoint ou concubin ou de toute personne liée à elles par un contrat conclu en application de l'article 515-1 du code civil.

Article L351-2-2

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

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

Article L351-3

Le montant de l'aide personnalisée au logement est calculé en fonction d'un barème défini par voie réglementaire.

Ce barème est établi en prenant en considération :

1. La situation de famille du demandeur de l'aide occupant le logement et le nombre de personnes à charge vivant habituellement au foyer ;
2. Les ressources du demandeur et, s'il y a lieu, de son conjoint et des personnes vivant habituellement à son foyer ; toutefois un abattement est opéré sur le montant des ressources, lorsque le conjoint perçoit des revenus résultant de l'exercice d'une activité professionnelle ;
3. Le montant du loyer ou de la redevance définie par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 précitée ou des charges de remboursement des prêts contractés pour l'acquisition du logement ou son amélioration, pris en compte dans la limite d'un plafond, ainsi que les dépenses accessoires retenues forfaitairement.

La prise en compte des ressources peut faire l'objet de dispositions spécifiques, lorsque le demandeur est âgé de moins de vingt-cinq ans, et qu'il bénéficie d'un contrat de travail autre qu'un contrat à durée indéterminée.

Le barème est révisé chaque année au 1er janvier. Cette révision assure, par toutes mesures appropriées, le maintien de l'efficacité sociale de l'aide personnalisée au logement. Sont indexés sur l'évolution de l'indice de référence des loyers défini à l'article 17 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 paramètres suivants :

- les plafonds de loyers ;
- les plafonds des charges de remboursement de contrats de prêts dont la signature est postérieure à la date de révision du barème ;
- le montant forfaitaire des charges ;
- les équivalences de loyer et de charges locatives ;

le terme constant de la participation personnelle du ménage.

Article L351-3-1

I. - L'aide personnalisée au logement est due à partir du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies.

Toutefois, cette aide est due à l'occupant d'un logement-foyer de jeunes travailleurs ou à l'occupant de certains logements-foyers répondant à des conditions fixées par décret à partir du premier jour du premier mois civil pour lequel cet occupant acquitte l'intégralité de la redevance mensuelle prévue par le titre d'occupation, sous réserve que les autres conditions d'ouverture du droit soient réunies à cette date.

De la même façon, les dispositions prévues au premier alinéa ne s'appliquent pas aux personnes dont le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril lorsque, dans les conditions définies au premier alinéa de l'article L. 521-2, elles reprennent le paiement du loyer ou de toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation de ce logement ou lorsqu'elles sont relogées.

Lorsque les conditions d'ouverture du droit sont réunies antérieurement à la date de la demande, l'aide n'est due que dans la limite des trois mois précédant celui au cours duquel la demande est déposée.

II. - L'aide personnalisée au logement cesse d'être due à partir du premier jour du mois civil au cours duquel les conditions d'ouverture du droit cessent d'être réunies.

Toutefois, cette aide cesse d'être due à l'occupant des logements-foyers mentionnés au I le premier jour du mois civil suivant le dernier mois pour lequel cet occupant acquitte l'intégralité de la redevance mensuelle prévue par le titre d'occupation.

Par dérogation aux deux alinéas précédents, le droit à l'aide personnalisée au logement est éteint à partir du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel survient le décès du bénéficiaire.

III. - Les changements de nature à modifier les droits à l'aide personnalisée prennent effet et cessent de produire leurs effets selon les règles respectivement définies pour l'ouverture et l'extinction des droits prévus au premier alinéa du I et du II, sauf en cas de décès du conjoint du bénéficiaire ou d'une personne à charge, auquel cas ils prennent effet le premier jour du mois civil suivant le décès.

Toutefois, les dispositions du I et du II ne peuvent avoir pour effet d'interrompre le droit à l'aide personnalisée au logement ou, le cas échéant, aux allocations de logement visées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Les dispositions du premier alinéa du I ne s'appliquent pas aux personnes qui, hébergées par un organisme logeant à titre temporaire des personnes défavorisées et bénéficiant de l'aide prévue à l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale, accèdent à un logement ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. Dans ce cas, l'aide est due à compter du premier jour du mois civil au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies.

Article L351-4

L'aide personnalisée au logement est exclusive des prestations prévues par les articles L. 510 (5) et L. 536 à L. 541 du code de la sécurité sociale, par la loi n° 71-582 du 16 juillet 1971 et par la loi n° 75-623 du 11 juillet 1975.

Article L351-5

L'attribution de l'aide personnalisée au logement ouvre droit au versement d'une prime de déménagement dans les mêmes conditions que celles qui sont prévues en matière d'allocation de logement.

Cette prime ne se cumule pas avec les primes de même nature.

Article L351-6

Le fonds national d'aide au logement est chargé de financer l'aide personnalisée au logement, la prime de déménagement prévue à l'article L. 351-5 et les dépenses de gestion qui s'y rapportent ainsi que les dépenses du conseil national de l'habitat.

Il finance également l'allocation de logement relevant du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale ainsi que les dépenses de gestion qui s'y rapportent.

Le fonds est administré par un conseil de gestion dont la composition, les modes de désignation des membres et les modalités de fonctionnement sont fixés par décret.

Sa gestion est assurée par la Caisse des dépôts et consignations.

Article L351-7

Les recettes du Fonds national d'aide au logement sont constituées notamment par :

- a) Des dotations de l'Etat ;
- b) Le produit des prélèvements mis à la charge des employeurs en application des 1° et 2° de l'article L. 834-1 du code de la sécurité sociale ;
- c) Des contributions des régimes de prestations familiales.

La contribution annuelle de chaque régime de prestations familiales est égale au montant des prestations qui auraient été versées par eux au titre de l'allocation de logement familiale et de la prime de déménagement. Cette contribution peut être calculée au moyen de formules forfaitaires

selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat ;

d) Une fraction de 1,48 % du droit de consommation prévu à l'article 575 du code général des impôts ; cette fraction est perçue par l'Agence centrale des organismes de sécurité sociale et affectée au Fonds national d'aide au logement.

L'Etat assure l'équilibre des recettes et des dépenses du fonds national d'aide au logement.

Article L351-8

L'aide personnalisée au logement et la prime de déménagement prévue à l'article L. 351-5 sont liquidées et payées pour le compte du fonds national d'aide au logement et selon ses directives par les organismes ou services désignés par décret parmi ceux qui sont chargés de gérer les prestations familiales.

Pour l'exécution de la mission confiée à ces organismes, des conventions nationales sont conclues par l'Etat représenté par le président du fonds national d'aide au logement avec, d'une part, la caisse nationale des allocations familiales et, d'autre part, la caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles. Elles fixent notamment les obligations des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide, les conditions dans lesquelles les fonds sont mis à leur disposition, les modalités d'adaptation de l'aide en cas de variation importante des ressources ou des charges du bénéficiaire, les modalités techniques d'application de l'article L. 351-9 ainsi que les modalités de remboursement par le fonds national d'aide au logement des dépenses occasionnées à ces organismes par la gestion de l'aide.

Les dispositions de ces conventions nationales sont applicables aux organismes ou services désignés par le décret prévu au premier alinéa du présent article. Toutefois, des adaptations peuvent leur être apportées en vertu d'accords particuliers conclus entre l'Etat et ces organismes après accord de la caisse nationale ou centrale concernée.

A défaut d'accord sur les conventions nationales avec les caisses susmentionnées, les dispositions énoncées au deuxième alinéa sont fixées par décret.

Article L351-9

L'aide personnalisée au logement est versée :

En cas de location, au bailleur du logement, sous réserve des dispositions des articles L. 351-11 et L. 353-9 ;

En cas de mandat de gérance de logements, l'aide personnalisée peut être versée au mandataire ;

Dans les autres cas, à l'établissement habilité à cette fin.

Dans des cas qui seront précisés par décret, elle peut être versée au locataire ou au propriétaire du logement.

Lorsque l'aide est versée au bailleur ou à l'établissement habilité à cette fin, elle est déduite, par les soins de qui reçoit le versement, du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement ou de celui des charges de remboursement. Cette déduction doit être portée à la connaissance du bénéficiaire, locataire ou propriétaire du logement.

Sous réserve des dispositions du premier alinéa ci-dessus, l'aide personnalisée au logement est insaisissable et incessible sauf au profit de l'établissement habilité ou du bailleur ou, le cas échéant, de l'organisme payeur dans le cas prévu à l'article L. 351-11, alinéa 3, in fine.

Article L351-10

L'aide personnalisée au logement n'est, ni comprise dans le montant des revenus du bénéficiaire passibles de l'impôt sur le revenu, ni prise en compte pour l'application de la condition de ressources en vue de l'attribution des prestations de vieillesse, des prestations familiales, des prestations d'aide sociale ou de l'allocation aux handicapés adultes.

Article L351-11

Le règlement de l'aide personnalisée au logement obéit à la même périodicité que le paiement du loyer ou des charges d'emprunt. L'action pour le paiement de l'aide personnalisée au logement se prescrit par deux ans.

Cette prescription est également applicable à l'action intentée par un organisme payeur en recouvrement des sommes indûment payées, sauf en cas de fraude ou de fausse déclaration.

La prescription est interrompue par une des causes prévues par le code civil. L'interruption de la prescription peut, en outre, résulter de l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, quels qu'en aient été les modes de délivrance.

Dans le cas où le bailleur ou l'établissement habilité justifie qu'il a, conformément à l'article L. 351-9, alinéa 5, déduit ces sommes du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement ou de celui des charges de remboursement, le recouvrement s'effectue, suivant le cas, auprès du locataire ou de l'emprunteur.

Par dérogation aux dispositions précédentes, lorsqu'un indu a été constitué sur une prestation versée en tiers payant, l'organisme peut, si d'autres prestations sont versées directement à l'allocataire, recouvrer l'indu sur ces prestations selon des modalités et des conditions précisées par décret.

Lorsque l'un ou l'autre ne conteste pas l'exactitude de ce trop-perçu, l'organisme payeur récupère cet indu par retenue sur les échéances d'aide personnalisée au logement à venir. A défaut, l'organisme payeur peut, dans des conditions fixées par décret, procéder à la récupération de l'indu par retenues sur les échéances à venir dues soit au titre de l'allocation de logement mentionnée à l'article L. 831-1 du code de la sécurité sociale, soit au titre des prestations familiales mentionnées à l'article L. 511-1 du même code, soit au titre des prestations mentionnées au titre II du livre VIII du même code, soit au titre du revenu de solidarité active mentionné à l'article L. 262-1 du code de l'action sociale et des familles, tel qu'il résulte de la loi n° 2008-1249 du 1er décembre 2008 généralisant le revenu de solidarité active et réformant les politiques d'insertion.

Dans des conditions définies par décret, les retenues mentionnées au quatrième alinéa, ainsi que celles mentionnées aux articles L. 553-2 et L. 835-3 du code de la sécurité sociale, L. 821-5-1 du même code et L. 262-46 du code de l'action sociale et des familles, tel qu'il résulte de la loi n° 2008-1249 du 1er décembre 2008 précitée, sont déterminées en fonction de la composition de la famille, de ses ressources, des charges de logement et des prestations servies par les organismes débiteurs de prestations familiales, à l'exception de celles précisées par décret.

Toutefois, par dérogation aux dispositions des alinéas précédents et dans les conditions prévues à l'article L. 351-14 du présent code, le montant de l'indu peut être réduit ou remis en cas de précarité de la situation du débiteur, sauf en cas de manœuvre frauduleuse ou de fausses déclarations.

L'article L. 161-1-5 du code de la sécurité sociale est applicable pour le recouvrement des sommes indûment versées.

La prescription est interrompue tant que l'organisme débiteur des prestations familiales se trouve dans l'impossibilité de recouvrer l'indu concerné en raison de la mise en œuvre d'une procédure de recouvrement d'indus relevant des articles L. 553-2, L. 821-5-1 ou L. 835-3 du code de la sécurité sociale, L. 262-46 du code de l'action sociale et des familles ou L. 351-11 du code de la construction et de l'habitation.

Article L351-12

Les informations nécessaires à l'appréciation des conditions d'ouverture, au maintien des droits et au calcul de l'aide personnalisée au logement, notamment les ressources, peuvent être obtenues par les organismes chargés du paiement de l'aide selon les modalités de l'article L. 114-14 du code de la sécurité sociale.

La fraude, la fausse déclaration, l'inexactitude ou le caractère incomplet des informations recueillies en application de l'alinéa précédent exposent le bénéficiaire, le demandeur ou le bailleur aux sanctions et pénalités prévues aux articles L. 114-13 et L. 114-17 du code de la sécurité sociale.

Lorsque les informations ne peuvent pas être obtenues dans les conditions prévues au premier alinéa, les bénéficiaires, les demandeurs ou les bailleurs les communiquent par déclaration auxdits organismes.

Sous réserve des dispositions de l'article L. 353-11, le contrôle des déclarations des demandeurs ou des bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement est assuré par le personnel assermenté des organismes et des services chargés du paiement de l'aide. Il peut également contrôler les déclarations des bailleurs, afin de vérifier notamment l'existence ou l'occupation du logement pour lequel l'aide personnalisée au logement est perçue. Les administrations publiques, notamment par application de l'article L. 152 du livre des procédures fiscales, sont tenues de communiquer à ce personnel toutes les pièces nécessaires à l'exercice de ce contrôle.

Article L351-13

Quiconque se rend coupable de fraude ou de fausse déclaration pour obtenir, faire obtenir, ou tenter d'obtenir ou de faire obtenir l'aide personnalisée au logement est puni de l'amende prévue à l'article L. 114-13 du code de la sécurité sociale. Le tribunal ordonne, en outre, le remboursement des sommes indûment versées.

S'il s'agit d'un administrateur de biens, les peines applicables sont un emprisonnement de six mois et une amende de 18 000 euros ou l'un de ces deux peines seulement.

Le tribunal peut, en outre, dans les cas prévus aux deux alinéas qui précèdent, prononcer, pour une durée n'excédant pas deux ans, l'interdiction de passer les conventions prévues au chapitre III.

Article L351-14

Il est créé dans chaque département une commission compétente pour :

1° Décider, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l'aide personnalisée au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge ;

2° Statuer sur les demandes de remise de dettes présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement en cas de réclamation d'un trop-perçu effectuée par l'organisme payeur ;

3° Statuer sur les contestations des décisions des organismes ou services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement.

Cette commission est présidée par le préfet ou son représentant.

Un décret détermine sa composition, le délai dans lequel elle doit être saisie et les conditions dans lesquelles elle peut déléguer aux services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement tout ou partie de ses compétences à l'exception de celle mentionnée au 1° ci-dessus.

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

Article L351-15

Les personnes âgées ou handicapées adultes qui ont passé un contrat conforme aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles, sont assimilées à des locataires pour bénéficier de l'aide personnelle au logement prévue par l'article L. 351-1, au titre de la partie du logement qu'elles occupent.

Chapitre II : Dispositions particulières aux bâtiments et îlots insalubres et à la restauration immobilière.

Article L352-1

Lorsque les deux tiers des locataires ou des occupants d'un immeuble concerné par le troisième alinéa du présent article ont fait connaître leur accord pour que cet immeuble fasse l'objet d'une convention régie par le chapitre III [*logements locatifs*] du présent titre, le représentant de l'Etat dans le département peut, avant d'engager les procédures prévues respectivement aux articles L. 28 ou L. 38 du code de la santé publique et à l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme, proposer une telle convention au propriétaire ou aux copropriétaires.

A défaut pour le propriétaire ou les copropriétaires d'avoir accepté la convention dans un délai de trois mois à compter de la proposition qui leur en est faite ou d'avoir réalisé, dans les délais impartis, les travaux prévus par ladite convention, il est fait application des procédures définies respectivement aux articles L. 28 à L. 32 ou L. 38 à L. 43-1 du code de la santé publique et à l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des deux alinéas précédents sont applicables aux immeubles nécessitant des travaux de remise en état soit au titre de l'article L. 28 ou de l'article L. 38 du code de la santé publique, soit au titre de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.

Chapitre III : Régime juridique des logements locatifs conventionnés.

Article L353-1

Les dispositions du présent chapitre règlent, dans la mesure où elles dérogent à la législation en vigueur, les rapports entre propriétaires et locataires ou occupants des logements qui ont fait l'objet d'une convention en application de l'article L. 351-2.

Section 1 : Dispositions générales applicables aux logements

conventionnés.

Article L353-2

Les conventions mentionnées à l'article L. 351-2 sont conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements précisés à cet article.

Elles déterminent, dans le cadre des conventions types mentionnées au même article, les obligations des parties et fixent notamment :

- les travaux d'amélioration qui incombent aux bailleurs ;
- les caractéristiques techniques des logements après construction ou amélioration ;
- les conditions et les modalités, le cas échéant, du relogement provisoire pendant la durée des travaux ;
- les conditions d'occupation et de peuplement desdits logements ;
- le nombre de logements réservés à des familles ou à des occupants sortant d'habitats insalubres ou d'immeubles menaçant ruine ;
- la durée minimale des baux et les modalités selon lesquelles ils pourront être résiliés ou reconduits à la volonté du locataire pendant la durée de la convention ;
- le montant maximum des loyers, des cautionnements et avances et les modalités de leur évolution ainsi que les charges dont le remboursement incombe aux locataires ;
- les obligations des bailleurs à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement ;
- les conditions de leur révision ainsi que leur durée qui ne peut être inférieure à neuf ans ;
- les sanctions encourues pour le non-respect des engagements conventionnels, y compris la résiliation de la convention aux torts du bailleur après mise en demeure.

Article L353-3

L'entrée en vigueur des conventions est subordonnée à leur publication au fichier immobilier ou à

leur inscription au livre foncier.

Article L353-4

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de biens faisant l'objet de conventions mentionnées à l'article L. 351-2, lesdites conventions s'imposent de plein droit au nouveau propriétaire.

Article L353-5

Les logements faisant l'objet d'une convention conclue par application des dispositions de l'article L. 351-2 doivent, jusqu'à la date prévue pour son expiration, être loués dans des conditions conformes à celles fixées par cette convention.

Toutefois, les logements vacants peuvent être occupés, à titre de résidence principale, par le propriétaire, son conjoint, ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, dans des conditions fixées par la convention.

Article L353-6

En cas de résiliation aux torts du bailleur de la convention mentionnée à l'article L. 351-2, sous réserve du respect des obligations prévues aux articles 1728 et suivants du code civil, les locataires et les occupants des logements n'ayant pas fait l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive prononçant leur expulsion bénéficient de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité jusqu'à la date initialement prévue pour le terme de la convention, soit d'une prorogation de leur bail, soit du maintien dans les lieux aux clauses et conditions de leur contrat primitif ou, en cas d'échange, de celui de leur coéchangiste.

A compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, l'aide personnalisée au logement n'est plus applicable aux logements concernés et le loyer exigible, qui ne peut être supérieur au loyer déterminé par la convention, est diminué du montant de l'aide qui aurait été due au titre de l'occupation de ces logements.

Toutefois, cette disposition ne fait pas obstacle à la signature d'une nouvelle convention.

Article L353-7

Lorsqu'à la date d'entrée en vigueur de la convention le logement concerné est l'objet d'un bail en cours de validité ou est occupé par un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, le propriétaire doit proposer au locataire ou à l'occupant un bail conforme aux stipulations de la convention et entrant en vigueur après l'exécution

des travaux prévus par celle-ci ou en l'absence de travaux prévus par la convention, à la date de l'acceptation du bail par le locataire ou l'occupant, après publication de la convention au fichier immobilier ou son inscription au livre foncier. Au projet de bail doit être annexée une copie de la convention et du barème de l'aide personnalisée dans des conditions définies par décret.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail. S'il refuse, et sous réserve des dispositions de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967, il n'est rien changé aux stipulations du bail en cours. Dans ce cas, le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le propriétaire peut demander une révision de ses engagements conventionnels ou le report de leurs effets jusqu'à l'expiration du bail.

L'occupant mentionné au premier alinéa dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail proposé. A l'expiration de ce délai ou à la date de signature du bail, les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 précitée cessent de s'appliquer à ce logement, sous réserve de ce qui est dit à l'article L. 353-9.

Le locataire ou l'occupant de bonne foi mentionné aux deuxième et troisième alinéas du présent article ayant accepté dans le délai de six mois un nouveau bail continue à occuper les lieux jusqu'à l'entrée en vigueur de celui-ci aux conditions conventionnelles ou légales applicables à la date de son acceptation.

Article L353-8

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 353-7 et sous réserve du respect des dispositions de l'article 2 modifié de la loi n. 67-561 du 12 juillet 1967 sur l'amélioration de l'habitat ou de l'article 14 modifié de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, les dispositions de la convention s'appliquent de plein droit, à compter de la date d'achèvement des travaux, à tous les locataires et occupants d'un immeuble financé dans les conditions prévues au présent livre et au livre IV du présent code si les travaux d'amélioration incombant au bailleur, conformément aux dispositions de l'article L. 353-2, sont justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité.

Article L353-9

Le locataire ou l'occupant de bonne foi qui bénéficiait, lors de la signature de la convention, des dispositions de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée peut, à l'expiration de la convention ou, en cas de résiliation, à la date prévue pour son expiration, bénéficier à nouveau des dispositions des chapitres Ier, II, IV, V et VI de ladite loi à condition :

- qu'il soit âgé d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'inaptitude au travail ou lorsqu'à cet âge il bénéficie d'une retraite et que ses ressources annuelles n'excèdent pas le montant prévu à l'article 22 bis de ladite loi ;
- qu'à la date d'expiration ou de résiliation de la convention les dispositions de ladite loi soient encore applicables au logement et au locataire ou occupant.

Dans ce cas, le locataire ou l'occupant garde vocation au bénéfice de l'aide personnalisée au logement.

Le loyer exigible est égal à celui qui est fixé par la convention.

Il est ultérieurement révisé chaque année dans les conditions fixées à cette fin par cette dernière.

Article L353-9-1

Lorsqu'un logement conventionné par son propriétaire en application du 4° de l'article L. 351-2 est pris à bail par un organisme d'habitations à loyer modéré dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants, le sous-locataire est assimilé à un locataire pour bénéficier de l'aide personnalisée au logement et l'organisme d'habitations à loyer modéré est assimilé au bailleur du logement pour le versement de cette aide.

Article L353-9-2

Les loyers et redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'indice de référence des loyers prévu au d de l'article 17 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. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

Le présent article est applicable à compter du 1er janvier 2010 à toutes les conventions, y compris aux conventions en cours.

Article L353-10

Toute personne qui, à l'aide soit d'une dissimulation, soit de tout autre moyen frauduleux, impose ou tente d'imposer au locataire ou à l'occupant d'un logement ayant fait l'objet d'une convention un loyer dépassant le prix fixé par cette convention est punie d'une amende de 4 500 euros. Le tribunal ordonne en outre le reversement des sommes indûment versées.

Article L353-11

Le contrôle de l'application des conventions prévues au présent chapitre est assuré par l'administration. Les organismes mentionnés à l'article L. 351-8 sont tenus de lui fournir toutes les informations nécessaires à l'exercice de ce contrôle.

Article L353-12

Les contestations portant sur l'application des conventions définies au présent chapitre sont de la

compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire.

Toutefois, ces conventions sont, en ce qui concerne les conditions de résiliation, considérées comme des contrats de droit public. Elles peuvent être résiliées unilatéralement par l'Etat.

Article L353-13

Les conditions d'application au cas des logements-foyers des dispositions du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Section 2 : Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés.

Article L353-14

Par dérogation aux dispositions de la section I du présent chapitre, les dispositions de la présente section sont applicables aux logements conventionnés appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2, aux logements apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants, ainsi qu'à ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes.

Article L353-15

I. Par dérogation à l'article L. 442-6, seules les dispositions des chapitres Ier, à l'exclusion de l'article 11, V, VI, des premier et deuxième alinéas de l'article 32 bis et de l'alinéa premier de l'article 78 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, sont applicables aux locataires ou occupants de bonne foi des logements mentionnés à l'article L. 353-14.

II. Par dérogation au I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire d'un logement mentionné à l'article L. 353-14 qui bénéficie de l'attribution dans le parc du même bailleur d'un autre logement mentionné au même article est ramené à un mois. Ce délai est de deux mois si les deux logements appartiennent à des bailleurs différents.

III. En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. A l'expiration d'un délai de six mois à

compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.

IV.A compter du 13 novembre 1982 et nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, les charges récupérables sont exigibles dans les conditions prévues à l'article L. 442-3.

V.N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes bénéficiant d'un hébergement en application des articles L. 521-3-1 et L. 521-3-2 si elles refusent de réintégrer leur logement à l'issue des travaux ou si elles refusent une offre de relogement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

Article L353-15-1

Pour l'application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les organismes bailleurs, pour leurs logements faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 et dont les locataires bénéficient de l'aide personnalisée au logement, 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 trois mois suivant la saisine de la commission mentionnée à l'article L. 351-14 en vue d'assurer le maintien du versement de l'aide personnalisée au logement, sauf si la décision de cette commission intervient avant l'expiration de ce délai.

Ces dispositions sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Elles sont également applicables aux demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivée par l'existence d'une dette locative.

Article L353-15-2

Lorsque le bail de l'occupant d'un logement appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ou géré par lui est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, la signature d'un protocole d'accord conclu entre l'organisme et l'intéressé en vue du rétablissement du bail vaut titre d'occupation et donne droit à l'aide personnalisée au logement instituée par l'article L. 351-1. Dans des conditions fixées par décret, le droit à l'aide personnalisée au logement peut être étendu à la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole. Dans ce cas, la prescription prévue à l'article L. 351-11 n'est pas applicable au paiement de l'aide personnalisée au logement.

L'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire et à respecter un plan d'apurement de sa dette locative approuvé par la commission mentionnée à l'article L. 351-14 et joint au protocole.

Pour permettre le respect du plan d'apurement, la commission mentionnée au deuxième alinéa procède, en tant que de besoin, à la saisine du fonds de solidarité pour le logement par application des dispositions de l'article 6-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.

Sous réserve du respect des engagements de l'occupant, l'organisme renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et conclut un bail dans un délai maximal prévu par le protocole et ne pouvant excéder trois mois.

Les parties prévoient dans le protocole, le cas échéant, l'accompagnement social, tel que prévu par le septième alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, nécessaire à la gestion de son budget par l'intéressé, à l'ouverture de l'ensemble des droits aux prestations sociales et à l'aide au logement et à la mobilisation des différents dispositifs d'aide.

La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut être, par avenant, prolongée de trois années au plus.

Si les engagements pris par l'occupant ne sont pas respectés, l'organisme retrouve le droit de faire exécuter la décision judiciaire prononçant ou constatant la résiliation du bail. En l'absence de bail, le versement de l'aide personnalisée au logement est interrompu.

Article L353-16

Une copie de la convention doit être tenue en permanence à la disposition des locataires des immeubles mentionnés à l'article L. 353-14.

A compter de la date d'entrée en vigueur de la convention ou de la date d'achèvement des travaux d'amélioration lorsque la convention le prévoit, le bailleur peut, dans la limite du maximum prévu par la convention, fixer un nouveau loyer qui est applicable dès sa notification aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé.

Les modalités d'évolution du loyer sont fixées par la convention et s'appliquent aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux.

Le montant du cautionnement versé d'avance à titre de garantie est fixé par la convention, sans pouvoir excéder une somme correspondant à un mois de loyer en principal, révisable en fonction de l'évolution du loyer.

Article L353-17

Par dérogation à l'article L. 353-3, les conventions concernant les logements mentionnés à l'article L. 353-14 prennent effet à leur date de signature.

En cas de mutation entre vifs à titre gratuit ou onéreux des biens faisant l'objet de ces conventions, l'acte de cession de ces biens doit faire mention desdites conventions.

La validité de la mutation est subordonnée à l'engagement pris par le nouveau propriétaire de respecter toutes les stipulations des conventions.

Article L353-18

Les dispositions des articles L. 353-15 à L. 353-17 pourront être étendues par décret en Conseil d'Etat aux logements appartenant à des sociétés d'économie mixte ou à leurs filiales, lorsque celles-ci en font la demande en vue de leur conventionnement.

Article L353-19

Pour les logements appartenant à des sociétés d'économie mixte et par dérogation à l'article L. 353-7, les dispositions de la convention s'appliquent de plein droit, à compter de sa date d'entrée en vigueur ou de la date d'achèvement des travaux lorsqu'elle en prévoit, aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé.

Les dispositions de l'article L. 353-17 ainsi que des articles L. 353-15-1 et L. 353-15-2 sont applicables aux logements mentionnés ci-dessus.

Article L353-19-1

Par dérogation au I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire d'un logement appartenant à une société d'économie mixte et conventionné à l'aide personnalisée au logement en application de l'article L. 351-2 qui bénéficie de l'attribution dans le parc du même bailleur d'un autre logement appartenant à une société d'économie mixte et conventionné à l'aide personnalisée au logement en application de l'article L. 351-2 est ramené à un mois.

Article L353-19-2

Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 353-14 peuvent louer les logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 à des centres communaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés pour une durée n'excédant pas six mois à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 122-1-1 du code du travail.

Les sous-locataires sont assimilés aux locataires, dans la mesure et dans les conditions prévues par le présent article.

Les sous-locataires sont assimilés à des locataires pour bénéficier de l'aide personnalisée au logement prévue par l'article L. 351-1 du présent code.

Les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée sont applicables au contrat de sous-location dans les conditions prévues au III de l'article 40 de ladite loi.

Les dispositions de la section 2 du chapitre Ier du livre IV, et de l'article L. 442-5 ainsi que celles relatives au niveau de ressources prévues à l'article L. 441-1 du présent code sont applicables aux contrats de sous-location des logements loués dans les conditions mentionnées au premier alinéa du présent article, pendant la durée du contrat de location principal.

Le loyer peut être majoré du prix de location des meubles. Ce prix est fixé et peut être révisé dans les conditions de l'article L. 442-8-3-1.

Article L353-20

Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 353-14 peuvent louer, meublés ou non, les logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 aux personnes morales mentionnées au I de l'article L. 442-8-1.

Les sous-locataires sont assimilés aux locataires, dans la mesure et dans les conditions prévues par le présent article.

Les sous-locataires sont assimilés à des locataires pour bénéficier de l'aide personnalisée au logement prévue par l'article L. 351-1.

Les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée sont applicables au contrat de sous-location dans les conditions prévues au III de l'article 40 de cette loi.

En cas de sous-location meublée, le loyer peut être majoré du prix de location des meubles. Ce prix est fixé et peut être révisé dans les conditions de l'article L. 442-8-3-1.

Les dispositions des conventions mentionnées à l'article L. 351-2 prévues aux huitième, neuvième, dixième et onzième alinéas de l'article L. 353-2 s'appliquent aux contrats de sous-location.

Toutefois, les personnes morales mentionnées au I de l'article L. 442-8-1 peuvent donner congé à tout moment à leurs sous-locataires après le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

Les sous-locations peuvent être effectuées meublées ou non meublées.

Article L353-21

L'article L. 442-8-4 est applicable aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2, aux sociétés d'économie mixte et aux centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires.

Les locataires qui ne répondent plus aux conditions pour être logés dans ces logements meublés ne

bénéficient plus du droit au maintien dans les lieux. Ces conditions sont précisées par le contrat de location. Le contrat de location a une durée d'un an renouvelable.

Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé.

Partie législative

Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement

Titre VI : Organismes consultatifs et organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement.

Chapitre IV : Comité régional de l'habitat.

Article L364-1

Hors des départements et régions d'outre-mer, il est créé, auprès du représentant de l'Etat dans la région, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, un comité régional de l'habitat chargé de procéder aux concertations permettant de mieux répondre aux besoins en matière d'habitat et de favoriser la cohérence des politiques locales.

Dans les départements et les régions d'outre-mer, il est créé, dans les mêmes conditions, un conseil départemental de l'habitat, présidé par le président du conseil général qui exerce les attributions du comité régional de l'habitat.

Chapitre V : Organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement.

Article L365-1

Les prestations qui sont effectuées en faveur des personnes et des familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, qu'elles soient locataires ou propriétaires occupants, par des organismes qui bénéficient à cette fin d'un financement, par voie de décision, de convention de subvention ou de marché, de collectivités publiques, d'établissements publics ou d'institutions sociales ne laissant à la charge du destinataire de ces prestations qu'un montant inférieur à 50 % de leur coût, constituent des services sociaux relatifs au logement social au sens du j du 2 de l'article 2 de la directive 2006 / 123 / CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur lorsqu'elles visent à exercer des activités :

1° De maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation ;

2° D'ingénierie sociale, financière et technique ;

3° D'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

Ces activités sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Article L365-2

Les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage mentionnées au 1° de l'article L. 365-1 sont agréés par le ministre chargé du logement selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. Les critères d'obtention de l'agrément portent sur les capacités financières de l'organisme, sa compétence dans le domaine du logement et le caractère désintéressé de la gestion de ses dirigeants.

Article L365-3

Les organismes qui exercent les activités d'ingénierie sociale, financière et technique mentionnées au 2° de l'article L. 365-1 sont agréés par l'autorité administrative pour une période de cinq ans renouvelable selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

Article L365-4

Les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionnées au 3° de l'article L. 365-1 sont agréés par l'autorité administrative pour une période de cinq ans renouvelable selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

Article L365-5

Les organismes agréés pour leur activité de maîtrise d'ouvrage mentionnée au 1° de l'article L. 365-1 peuvent bénéficier des concours de la Caisse de garantie du logement locatif social dans les conditions prévues à l'article L. 452-1.

L'article L. 411-4 est applicable aux logements locatifs sociaux appartenant aux organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2.

Article L365-6

En cas d'irrégularités ou de fautes graves de gestion commises par un organisme agréé au titre de l'article L. 365-2 ou de carences de son conseil d'administration, de son directoire ou de son conseil de surveillance, le ministre chargé du logement peut lui retirer son agrément. Le retrait est prononcé après avoir mis les dirigeants de l'organisme en mesure de présenter leurs observations.

Article L365-7

Les fédérations nationales regroupant les organismes mentionnés à l'article L. 365-1 peuvent conclure avec l'Etat ou ses établissements publics des conventions ayant pour objet la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1.

Chapitre VI : Organismes d'information sur le logement.

Article L366-1

A l'initiative conjointe du département et de l'Etat, il peut être créé une association départementale d'information sur le logement associant les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale compétents et tout organisme concerné par le logement.

L'association départementale d'information sur le logement a pour mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial.

Les associations départementales sont agréées après avis d'une association nationale composée de représentants des associations départementales, d'une part, des instances nationales auxquelles sont affiliés les organismes membres des associations départementales, d'autre part.

Un décret fixe les statuts types, les conditions d'agrément et de contrôle des associations nationale et départementales.

Partie législative

Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement

Titre VII : Dispositions diverses ou particulières aux départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon et à Mayotte.

Chapitre unique.

Article L371-1

Chaque année, dans le cadre de la loi de finances, le Gouvernement déposera sur le bureau des Assemblées un rapport sur l'exécution des dispositions des titres préliminaires, IV, V et VI du présent livre et de l'article L. 431-6.

Article L371-2

Les décrets pris pour l'application des titres préliminaire, IV, V et VI du présent livre et de l'article L. 431-6 précisent les mesures d'application nécessitées par la situation particulière des départements d'outre-mer ainsi que celle des Français établis hors de France.

Article L371-3

Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas au département de Saint-Pierre-et-Miquelon à l'exception des articles L. 301-3 à L. 301-5, L. 312-4-1, L. 312-5-1, L. 312-5-2 et L. 364-1.

Article L371-4

Les articles L. 315-1 à L. 315-6 sont applicables à Mayotte. Toutefois, le dernier alinéa de l'article L. 315-5 ne sera applicable que lorsque le code général des impôts sera entré en vigueur à Mayotte.

Article L371-5

A partir du 1er janvier 2010, les articles L. 321-1 à L. 321-12 sont applicables à Mayotte et à Saint-Pierre-et-Miquelon. Les conditions d'application du présent article sont définies par décret.

Partie législative

Livre IV : Habitations à loyer modéré.

Titre Ier : Dispositions générales.

Chapitre unique.

Article L411

La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en oeuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers.

Article L411-1

Les dispositions du présent livre ont pour objet de fixer les règles relatives à la construction, l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement, la réparation, la gestion d'habitations collectives ou individuelles, urbaines ou rurales, répondant aux caractéristiques techniques et de prix de revient déterminées par décision administrative et destinées aux personnes et aux familles de ressources modestes.

A ces habitations peuvent être adjoints, dans des conditions fixées par décision administrative, des dépendances, des annexes et des jardins privatifs ou collectifs, accolés ou non aux immeubles.

En outre, les ensembles d'habitations mentionnés aux premiers alinéas peuvent comprendre accessoirement des locaux à usage commun et toutes constructions nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles.

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent librement louer les aires de stationnement vacantes dont ils disposent par application de l'article L. 442-6-4.

La location est consentie à titre précaire et révocable à tout moment par le bailleur. Un locataire de ce bailleur ne peut se voir opposer un refus de location d'une aire de stationnement au motif que cette aire est louée librement à une personne ne louant pas un logement dans le parc de ce bailleur.

Article L411-2

Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent :

- les offices publics de l'habitat ;
- les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;
- les fondations d'habitations à loyer modéré.

Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux alinéas précédents bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général défini comme :

-la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés, lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général les opérations susmentionnées destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, lorsque les logements correspondants représentent moins de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 détenus par l'organisme ;

-la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum, majorés de 11 %, fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général, dans la limite de 25 % des logements vendus par l'organisme, les opérations destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources dépassent les plafonds maximum susmentionnés sans excéder les plafonds fixés au titre IX du livre III, majorés de 11 %, lorsque l'ensemble des opérations sont assorties de garanties pour l'accédant dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;

-la gestion ou l'acquisition en vue de leur revente, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, de logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que, pour une période maximale de dix ans à compter de la première cession, la gestion des copropriétés issues de la cession des logements locatifs mentionnés au neuvième alinéa tant que l'organisme vendeur y demeure propriétaire de logements ;

-les services accessoires aux opérations susmentionnées.

Au titre de la mission d'intérêt général que constitue la recherche de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exercer les compétences d'aménagement, d'accession et de prestations de services prévues par les textes qui les régissent.

Article L411-3

Les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer modéré, dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et amélioré par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L. 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'Etat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application des premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 443-11 ;

- aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique ;

- aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement par les organismes d'habitations à loyer modéré ;

- aux logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et devenus propriété du bailleur à l'expiration du bail ;

- aux lots acquis en vue de leur revente et situés dans les copropriétés qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, tels que précisés aux articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3.

En cas de transfert de propriété, y compris en cas de cession non volontaire, ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. Les locataires de ces logements bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article L. 442-6 ainsi que des dispositions des articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage d'habitation locative.

Article L411-4

Les logements locatifs sociaux appartenant aux sociétés d'économie mixte construits, acquis ou acquis et améliorés avec une aide de l'Etat à compter du 5 janvier 1977 et faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 demeurent soumis, après l'expiration de la convention, même lorsqu'ils font l'objet d'un transfert de propriété, et y compris en cas de cession non volontaire, à des règles d'attribution sous condition de ressources et des maxima de loyer fixés par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Les articles L. 353-15-1, L. 353-19 et L. 442-6-1 sont applicables aux locataires de ces logements.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant un tel transfert reproduit, à peine de nullité de plein droit, les dispositions du premier alinéa. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque les logements ont été construits dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique après l'expiration de ce bail, lorsque celui-ci prévoit que le propriétaire d'un terrain devient propriétaire des constructions. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux logements vendus par les sociétés d'économie mixte en application des premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 443-11, aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique et aux logements dont l'usufruit a été détenu temporairement.

Article L411-5

Les logements locatifs appartenant aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations et faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 demeurent soumis, après l'expiration de la convention et pour une durée de six ans, aux règles de maxima de loyers en vigueur pour la conclusion des conventions mentionnées au 3° de l'article L. 351-2 lorsque les logements ne bénéficient pas d'une subvention de l'Etat. Pendant cette période, les logements restent considérés comme des logements locatifs sociaux au sens du 2° de l'article L. 302-5. Ces dispositions ne sont applicables qu'aux logements occupés au moment de l'expiration de la convention mentionnée ci-avant. En cas de départ des locataires après l'échéance de ladite convention, les loyers des logements concernés sont fixés en application des dispositions du b de l'article 17 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. A l'issue de cette période, les loyers de ces logements évoluent en application des dispositions des c et d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

Article L411-5-1

Les bailleurs de logements conventionnés en application de l'article L. 351-2, mentionnés aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter 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, possédant plus de dix logements, informent le locataire de la nature temporaire de la convention qui les lie à l'Etat, de sa date d'échéance ainsi que des

conséquences financières pour le locataire à l'issue de la durée de validité de la convention.

Lorsqu'un bailleur visé au premier alinéa a décidé de ne pas renouveler la convention le liant à l'Etat, il informe, au plus tard deux ans avant son expiration, les locataires concernés de son intention. Cette notification est accompagnée d'une prévision d'augmentation des loyers.

Dans le même délai, il informe les maires des communes concernées, ainsi que le représentant de l'Etat dans le département, de son intention de ne pas renouveler ladite convention.

Si cette absence de renouvellement a pour conséquence de faire passer la commune au-dessous du seuil fixé par l'article L. 302-5 ou si la commune est déjà au-dessous de ce seuil, l'avis consultatif du représentant de l'Etat dans le département est requis.

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

Article L411-6

A la date de cessation d'effet d'une convention prévue à l'article L. 351-2 portant sur des logements appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré, l'ensemble des dispositions du présent livre sont applicables à ces logements.

Article L411-7

Les attributions des locaux commerciaux en pied des immeubles construits ou acquis par les organismes d'habitations à loyer modéré se font en tenant compte des objectifs de mixité urbaine et de mixité sociale du quartier ou de l'arrondissement où les immeubles se situent.

Les propositions d'attribution sont préalablement soumises à l'avis consultatif du maire de la commune.

Article L411-8

L'union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré peut conclure avec l'Etat des conventions ayant pour objet de favoriser la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1.

Ces conventions peuvent porter :

- sur l'évolution de l'équilibre économique des organismes et de la gestion de leur patrimoine immobilier et notamment sur les loyers, suppléments de loyer de solidarité et charges ;

- sur l'amélioration des services rendus aux occupants de ce patrimoine immobilier ;
- sur la modernisation des conditions d'activité des organismes d'habitations à loyer modéré, et notamment leur respect des bonnes pratiques professionnelles.

Les stipulations des conventions ainsi conclues par l'union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré entrent en vigueur et s'imposent après approbation par arrêté du ou des ministres concernés.

Article L411-9

Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme.

Partie législative

Livre IV : Habitations à loyer modéré.

Titre II : Organismes d'habitations à loyer modéré.

Chapitre Ier : Offices publics de l'habitat.

Section 1 : Dispositions générales.

Article L421-1

Les offices publics de l'habitat sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial.

Ils ont pour objet :

1° De réaliser, principalement en vue de la location, des opérations répondant aux conditions prévues par les articles L. 351-2 et L. 411-1 et de gérer les immeubles faisant l'objet de ces opérations ;

2° De réaliser pour leur compte ou pour le compte de tiers, avec l'accord des collectivités ou communautés intéressées, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le présent code, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 de ce dernier code soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations ;

3° De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à des organismes relevant des deux premiers secteurs locatifs définis par l'article 37 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 ou à des organismes sans but lucratif ou à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, ainsi que les immeubles réalisés par l'ensemble de ces organismes en vue de l'accession à la propriété. Ils peuvent également gérer, en qualité de syndics de copropriété et d'administrateurs de biens, après accord du maire de la commune d'implantation et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11, des logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ;

4° De réaliser, en qualité de prestataire de services, des opérations portant sur tout immeuble à usage principal d'habitation. Ils peuvent également réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou situés dans le périmètre défini pour une opération programmée

d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ;

5° De réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en oeuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville ;

6° D'assister à titre de prestataire de services, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété ;

7° De construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ;

8° D'acquérir et donner en location à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté ;

9° De construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou à des personnes morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 ou de prendre des parts dans des sociétés civiles immobilières ayant ce même objet et de pouvoir assurer leur gérance ;

10° De souscrire ou acquérir des parts de sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par l'autorité administrative, d'être syndic de copropriétés d'immeubles ainsi réalisés et d'exercer les fonctions d'administrateur de biens pour les mêmes immeubles ;

11° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants.

Un décret en Conseil d'Etat précise les attributions des offices publics de l'habitat et détermine les modalités de leur fonctionnement.

Article L421-2

Les offices publics de l'habitat peuvent également souscrire ou acquérir :

1° Des parts ou actions émises par des sociétés d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte d'aménagement, de construction et de gestion de logements sociaux et des sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré ;

2° Des parts dans le capital de sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété régies par les articles L. 215-1 à L. 215-10 ;

3° Des parts de sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants ;

4° Des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial ; cette participation est soumise à l'accord de sa collectivité de rattachement et du représentant de l'Etat dans le département du lieu de l'opération ou du projet.

Article L421-3

Les offices publics de l'habitat peuvent, à titre subsidiaire, et en qualité de prestataires de services :

1° Pour le compte de l'Etat, des collectivités locales ou des établissements publics, réaliser et assurer l'entretien des constructions liées à l'habitat ;

2° Réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions entrant dans l'objet social et la compétence territoriale de ces organismes et des organismes prestataires ;

3° Etre syndic de copropriété ou administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par eux, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

4° Réaliser, pour le compte d'associations ou d'organismes œuvrant dans le domaine du logement, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes ou la mixité urbaine et sociale des villes ;

5° Avec l'accord du préfet et du maire de la commune d'implantation, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés. Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et dédiée aux copropriétés dégradées, ils peuvent, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement ;

6° Réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale, en assurant, le cas échéant, l'ensemble des tâches incombant au maître d'ouvrage. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions de financement de ces hébergements et la nature des organismes pour le compte desquels ils sont réalisés ;

7° Réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé ;

8° Réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries.

Article L421-4

Les offices publics de l'habitat peuvent :

1° Prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants ;

2° Réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location ;

3° Réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont ils peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5 ;

4° Réaliser des prestations de service pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation précitée, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;

5° Assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants ;

6° Prendre à bail des logements faisant l'objet des conventions prévues aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ;

7° Gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1.

Article L421-5

L'activité des offices publics de l'habitat s'exerce sur le territoire de la région où se trouve la collectivité territoriale ou l'établissement public auquel ils sont rattachés.

Ils peuvent également intervenir sur le territoire des départements limitrophes de cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Article L421-6

Les offices publics de l'habitat peuvent être rattachés :

1° A un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ;

2° A un département ;

3° A une commune, dès lors qu'elle n'est pas membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

Ces dispositions ne font pas obstacle à ce que, après la publication de l'ordonnance n° 2007-137 du 1er février 2007 relative aux offices publics de l'habitat, un établissement public d'habitations à loyer modéré demeure, après sa transformation en office public de l'habitat, rattaché à un syndicat de communes ou à une commune membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, s'il y était rattaché avant cette publication, ni à l'application du statut particulier de l'office interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines régi par le décret n° 67-1223 du 22 décembre 1967 relatif aux offices publics d'habitation à loyer modéré de la région parisienne.

Article L421-7

Les offices publics de l'habitat sont créés par décret à la demande de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de rattachement et dissous dans les mêmes conditions, sauf dans le cas prévu à l'article L. 423-1 et lorsqu'ils sont parties à une fusion d'offices.

Un ou plusieurs offices publics de l'habitat peuvent, par voie de fusion, transmettre leur patrimoine à un office public de l'habitat existant. La fusion entraîne la dissolution sans liquidation des offices qui disparaissent et la transmission universelle de leur patrimoine à l'office public de l'habitat bénéficiaire, dans l'état où il se trouve à la date de réalisation définitive de l'opération.

Le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de rattachement d'un office, le changement de son appellation, ainsi que la fusion de plusieurs offices sont prononcés par le préfet sur demande des organes délibérants des collectivités territoriales et des établissements publics intéressés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Section 2 : Administration des offices publics de l'habitat.

Article L421-8

Le conseil d'administration de l'office est composé :

1° De membres représentant la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement,

qu'ils désignent au sein de leur organe délibérant et parmi des personnalités qualifiées au regard des interventions de l'office dans le domaine des politiques de l'habitat ;

2° De personnalités qualifiées désignées par les institutions dont elles sont issues, parmi les caisses d'allocations familiales, l'union départementale des associations familiales du département du siège, les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège, les organisations syndicales les plus représentatives dans le département du siège ;

3° D'au moins un représentant d'associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;

4° De locataires représentant les locataires de l'office, élus par ces derniers dans les conditions prévues à l'article L. 421-9 ;

5° D'un représentant du comité d'entreprise de l'office, conformément à l'article L. 432-6 du code du travail, qui dispose d'une voix consultative.

Les membres désignés par la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement disposent de la majorité des sièges. Les représentants des locataires disposent d'au moins un sixième des sièges.

Le conseil d'administration élit en son sein un bureau auquel il peut donner délégation dans certaines matières. Le bureau est présidé par le président du conseil d'administration.

Le préfet du département du siège de l'office est commissaire du Gouvernement.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article, en particulier les modalités selon lesquelles la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement détermine l'effectif total du conseil d'administration.

Article L421-9

Les représentants des locataires au conseil d'administration de l'office sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations oeuvrant dans le domaine du logement.

Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation à caractère philosophique, confessionnel, ethnique ou racial et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

En cas de fusion de plusieurs offices publics de l'habitat, et jusqu'à l'élection qui suit, les membres élus par les locataires dans les conseils d'administration des offices ayant concouru à la fusion

désignent parmi eux les locataires appelés à siéger dans le nouveau conseil d'administration. A défaut, ces derniers sont désignés par le préfet.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

Article L421-10

Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office.

Article L421-11

Le président du conseil d'administration est élu par le conseil d'administration parmi les représentants désignés par la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement au sein de leur organe délibérant.

Article L421-12

Le directeur général dirige l'activité de l'office dans le cadre des orientations générales fixées par le conseil d'administration.

Il est recruté par un contrat à durée indéterminée. Néanmoins, lorsque le directeur général est recruté par la voie du détachement, la durée du contrat est liée à celle du détachement. Un décret en Conseil d'Etat précise les principales caractéristiques du contrat et fixe notamment les conditions d'exercice des fonctions et de rémunération, le cas échéant les avantages annexes, ainsi que l'indemnité pouvant être allouée en cas de cessation de fonction.

Ce décret prévoit en outre les conditions dans lesquelles un fonctionnaire relevant de l'office peut être détaché sur l'emploi de directeur général, ainsi que les conditions de sa réintégration, à la fin du détachement, dans un emploi au sein de ce même établissement, par dérogation à l'article 3 de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires ainsi qu'à l'article 67 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale.

Jusqu'au 31 décembre 2012, les dispositions de l'article 71 de la loi n° 2003-775 du 21 août 2003 portant réforme des retraites s'appliquent aux fonctionnaires qui, à la date de publication de l'ordonnance n° 2007-137 du 1er février 2007 relative aux offices publics de l'habitat, étaient placés en position de détachement sur l'emploi fonctionnel de directeur dans un office public d'habitations à loyer modéré transformé en office public de l'habitat. Dans ce cas, l'assiette retenue pour le calcul de la cotisation correspond au traitement indiciaire détenu au moment du changement de statut des organismes, revalorisé en fonction de l'évolution du point fonction publique.

Jusqu'au 1er juillet 2009, les dispositions de la section 1 du chapitre Ier du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) relatives aux directeurs généraux des offices publics d'aménagement et de construction suppléent le décret prévu à l'alinéa précédent.

Dans les offices publics de l'habitat soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles de la comptabilité publique, il est ordonnateur des dépenses et des recettes.

Article L421-13

Tout membre du conseil d'administration qui, sans motifs reconnus légitimes, ne s'est pas rendu à trois convocations successives peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, être déclaré démissionnaire par le préfet. Il est immédiatement remplacé.

Article L421-14

En cas d'irrégularité ou de faute graves de gestion commises par un office ou de carence de son conseil d'administration, le ministre chargé du logement et le ministre chargé des collectivités territoriales peuvent décider d'une ou plusieurs des sanctions suivantes :

1° Retirer à l'office, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans, la possibilité d'exercer une ou plusieurs de ses compétences ;

2° Révoquer un ou plusieurs membres du conseil d'administration responsables d'irrégularité, de faute ou de carence ;

3° Interdire aux membres, après leur révocation, ou aux anciens membres du conseil d'administration, s'ils sont reconnus responsables d'irrégularité, de faute ou de carence, de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme d'habitations à loyer modéré pendant une durée qui ne peut excéder dix ans ;

4° Dissoudre le conseil d'administration.

Préalablement au prononcé de ces sanctions, le président de l'office et, dans les cas mentionnés aux 2° et 3°, les personnes susceptibles d'être mises en cause, sont mis en mesure de présenter leurs observations. Les décisions prises sont communiquées, s'il y a lieu, au conseil d'administration de l'office dès sa plus prochaine réunion.

En cas de dissolution du conseil d'administration, le ministre chargé du logement et le ministre chargé des collectivités territoriales nomment un administrateur provisoire auquel est transféré l'ensemble des pouvoirs, notamment d'administration et de représentation, du conseil d'administration, de son président et des administrateurs. Il est mis fin dans les mêmes conditions à la mission de l'administrateur provisoire. La durée de l'administration provisoire ne peut excéder deux ans à compter de la décision ministérielle. Au terme de l'administration provisoire, un nouveau conseil d'administration entre en fonctions. A cet effet, le préfet engage les procédures de désignation des membres du nouveau conseil d'administration autres que les représentants des locataires.

Section 3 : Gestion financière, budgétaire et comptable.

Sous-section 1 : Dispositions communes.

Article L421-15

Les ressources des offices publics de l'habitat sont notamment :

1° Les loyers ;

2° Les contributions qui leur sont accordées par l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics ainsi que par toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;

3° Le produit des emprunts qu'ils ont contractés ;

4° La rémunération des services fournis ;

5° Le produit de la vente des biens meubles et immeubles ;

6° Les dons et legs ;

et en général toutes aides et contributions financières autorisées.

Article L421-16

Outre celles qui sont prévues à l'article L. 1612-15 du code général des collectivités territoriales, sont assimilées à des dépenses obligatoires incombant aux offices publics de l'habitat les charges suivantes :

1° Les dotations aux amortissements des immobilisations ;

2° Les dotations aux amortissements dérogatoires ;

3° Les dotations aux provisions ;

4° Les dotations aux amortissements des charges à répartir sur plusieurs exercices.

Article L421-17

En matière de gestion financière et comptable, les offices publics de l'habitat sont soumis soit aux règles applicables aux entreprises de commerce, soit aux règles de la comptabilité publique.

Le régime financier et comptable est choisi par délibération du conseil d'administration dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat.

Article L421-18

Les fonds appartenant aux offices publics de l'habitat ne peuvent être placés qu'en titres émis ou garantis par les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, ou en parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières gérant exclusivement des titres émis ou garantis par les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, libellés en euros.

Sous-section 2 : Offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique.

Article L421-19

Les dispositions financières et comptables prévues par le code général des collectivités territoriales sont applicables aux offices publics de l'habitat soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles de la comptabilité publique, dans les conditions suivantes :

1° Le budget de l'office est l'acte par lequel sont prévues et autorisées les recettes et les dépenses annuelles de l'office ; il est présenté par le directeur général de l'office au conseil d'administration et voté par ce dernier ;

2° Le budget est constitué d'un compte de résultat prévisionnel et d'un tableau de financement prévisionnel.

Le résultat du compte de résultat prévisionnel est repris dans un tableau de calcul de la capacité d'autofinancement prévisionnelle, laquelle apparaît dans le tableau de financement prévisionnel.

Le budget de l'office est divisé en chapitres et articles ;

3° Pour l'application des articles L. 1612-1, L. 1612-10, L. 1612-11 et L. 1612-16 du code général

des collectivités territoriales, le compte de résultat prévisionnel correspond à la section de fonctionnement et le tableau de financement prévisionnel correspond à la section d'investissement ;

4° Par dérogation aux dispositions des articles L. 1612-4, L. 1612-6 et L. 1612-7 du code général des collectivités territoriales, le budget de l'office est voté en équilibre réel dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;

5° Les crédits inscrits au budget présentent un caractère évaluatif, à l'exception de ceux inscrits sur une liste de chapitres, qui présentent un caractère limitatif. Cette liste est fixée par arrêté conjoint du ministre chargé du budget, du ministre chargé du logement et du ministre chargé des collectivités territoriales ;

6° Pour l'application des articles L. 1612-2, L. 1612-5, L. 1612-8 et L. 1612-14 du code général des collectivités territoriales, les crédits ont un caractère limitatif lorsque le préfet règle le budget et le rend exécutoire ;

7° Des autorisations de programme sont votées par délibération spécifique du conseil d'administration annexée au budget.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Article L421-20

Ainsi qu'il est dit au IV de l'article 116 de la loi de finances pour 2003 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) et à l'article 126 de la loi n° 2004-1485 du 30 décembre 2004 de finances rectificative pour 2004, les offices publics de l'habitat soumis en matière financière et comptable aux règles de la comptabilité publique déposent leurs fonds auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations ou de la Banque de France.

Ils peuvent être autorisés à déposer les fonds de leurs régies de recettes sur un compte ouvert dans un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen.

Ils peuvent également effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations ou de la Banque de France ainsi que sur un premier livret de la Caisse nationale d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance.

Sous-section 3 : Offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité de commerce.

Article L421-21

Les dispositions financières, budgétaires et comptables prévues par le code général des collectivités territoriales sont applicables aux offices publics de l'habitat soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles applicables aux entreprises de commerce, dans les conditions suivantes :

1° Les dispositions des articles L. 1612-1, L. 1612-3, L. 1612-4, L. 1612-6 à L. 1612-7, L. 1612-10 à L. 1612-14, L. 1612-16 à L. 1612-18 et L. 1612-19-1 du code général des collectivités territoriales ne sont pas applicables ;

2° Le budget de l'office est constitué d'un compte de résultat et d'un tableau de financement prévisionnels à fin d'exercice. Le compte de résultat prévisionnel est présenté comme le compte de résultat prévu à l'article L. 123-12 du code de commerce. Le budget présente un caractère évaluatif ;

3° Le budget est adopté au plus tard le 31 mars de l'exercice auquel il s'applique. Les délibérations modifiant le budget de l'office peuvent intervenir jusqu'au terme de l'exercice auquel elles s'appliquent. Le budget et les décisions modificatives sont transmis au préfet dans les quinze jours de leur adoption ;

4° Pour l'application des articles L. 1612-2, L. 1612-5 et L. 1612-8 du code général des collectivités territoriales, les crédits ont un caractère limitatif lorsque le préfet règle le budget et le rend exécutoire ;

5° Le compte de résultat prévisionnel est en équilibre lorsque les charges sont entièrement couvertes par les produits. N'est pas considéré comme étant en déséquilibre le budget dont le compte de résultat prévisionnel apparaît en excédent ;

6° Lorsque la chambre régionale des comptes a été saisie en application du 4°, les délibérations modifiant le budget de l'office et afférentes au même exercice sont transmises par le préfet à la chambre régionale des comptes. En outre, l'adoption des comptes doit intervenir avant le 30 juin de l'exercice suivant ;

7° Le vote du conseil d'administration adoptant les comptes doit intervenir au plus tard le 30 juin de l'année suivant l'exercice. Les comptes sont transmis au préfet dans les quinze jours de leur adoption. A défaut, ce dernier saisit, selon la procédure prévue à l'article L. 1612-5 du code général des collectivités territoriales, la chambre régionale des comptes du plus proche budget voté par l'office ;

8° Lorsque, après vérification de leur sincérité, les comptes de l'office font apparaître un déficit, la chambre régionale des comptes, saisie par le préfet, propose à l'office les mesures nécessaires à son rétablissement financier, dans le délai d'un mois à compter de cette saisine. Dans ce cas, le préfet transmet à la chambre régionale des comptes le budget afférent à l'exercice suivant.

Article L421-22

Ainsi qu'il est dit au IV de l'article 116 de la loi de finances pour 2003 (n° 2003-1311 du 30

décembre 2003), les offices publics de l'habitat soumis en matière financière et comptable aux règles applicables aux entreprises de commerce déposent leurs fonds auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen.

Ils peuvent également effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, ainsi que sur un premier livret de la Caisse nationale d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance.

Section 4 : Gestion du personnel.

Article L421-23

Pour la gestion des agents relevant de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984, en activité dans l'office ou placés dans l'une des autres positions énumérées à l'article 55 de cette loi, le conseil d'administration de l'office constitue l'assemblée délibérante et le directeur général, l'autorité territoriale.

Article L421-24

Des accords collectifs portant notamment sur la classification des postes et sur les barèmes de rémunérations de base des personnels employés au sein des offices publics de l'habitat, hormis ceux qui relèvent de la fonction publique territoriale, sont conclus au niveau national entre les représentants de la Fédération nationale des offices publics de l'habitat et les représentants des organisations syndicales représentatives, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, notamment quant aux délais de la négociation.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les dispositions selon lesquelles est définie la classification des postes et les barèmes de rémunérations de base en l'absence d'accord collectif.

Article L421-25

Le droit syndical s'exerce dans les offices publics de l'habitat dans des conditions définies par un décret en Conseil d'Etat, pris par dérogation aux dispositions de l'article L. 2141-10 du code du travail. Ce décret cesse de plein droit d'être en vigueur à la date de signature d'un accord collectif ayant le même objet conclu au niveau national entre les représentants de la Fédération nationale des offices publics de l'habitat et les représentants des organisations syndicales.

Chapitre II : Organismes privés d'habitations à loyer modéré.

Section 1 : Fondations.

Article L422-1

L'activité des fondations d'habitations à loyer modéré est définie par le décret qui les déclare d'utilité publique.

Section 2 : Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

Article L422-2

Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ont pour objet de réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, principalement en vue de la location, les opérations prévues à l'article L. 411-1. Elles peuvent également gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré et les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. Elles peuvent également gérer, en qualité de syndics de copropriété et d'administrateurs de biens, après accord du maire de la commune d'implantation et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11, des logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an.

Elles peuvent également réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1.

Elles ont également pour objet :

-de réaliser pour leur compte ou pour le compte d'un tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou communautés intéressées, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations. Lorsqu'elles se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain telle que définie à l'article 1er de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre

du pacte de relance pour la ville ; dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des quartiers classés en zones urbaines sensibles, définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;

-de réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en oeuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville ;

-d'assister à titre de prestataire de services, dans des conditions définies par leurs statuts, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété ;

-de souscrire ou acquérir des parts de sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par l'autorité administrative, d'être syndic de copropriétés d'immeubles ainsi réalisés et d'exercer les fonctions d'administrateur de biens pour les mêmes immeubles ;

-de construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ;

-de réaliser, dans des conditions définies par leurs statuts, pour le compte d'associations ou d'organismes œuvrant dans le domaine du logement, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes ;

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

-d'acquérir et donner en location à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté ;

-d'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

-de vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants ;

-de construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 ou de prendre des parts dans des sociétés civiles immobilières ayant ce même objet et de pouvoir assurer leur gérance ;

-de souscrire à ou d'acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial ; cette participation est soumise à l'accord du représentant de l'Etat dans le département du lieu de l'opération ou du projet.

Elles peuvent, en outre :

-intervenir, dans les conditions fixées par leur statut, comme prestataires de services des sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet ;

-avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés. Dans ces mêmes copropriétés lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et dédiée aux copropriétés dégradées, elles peuvent, selon les modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement ;

-réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues à l'article L. 421-1 ;

-réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé. Elles peuvent à cet effet conclure des contrats de partenariat dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat et des baux emphytéotiques conformément aux articles L. 6148-2 à L. 6148-5-3 du code de la santé publique ;

-réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries.

Elles peuvent aussi prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants.

Elles peuvent également réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22, à l'association agréée mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location.

Elles peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5.

Elles peuvent aussi réaliser des prestations de service pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation précitée, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Elles peuvent aussi assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L.

443-6-2 et suivants.

Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet des conventions prévues aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1.

Article L422-2-1

I. - Le capital des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré est réparti entre quatre catégories d'actionnaires :

1° Un actionnaire de référence détenant la majorité du capital ;

2° Lorsqu'ils n'ont pas la qualité d'actionnaire de référence, les communautés de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, les syndicats d'agglomération nouvelle, les départements et les régions sur le territoire desquels la société anonyme d'habitations à loyer modéré possède des logements ;

3° Les représentants des locataires, élus sur des listes de candidats présentés par des associations oeuvrant dans le domaine du logement, indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale, et ne poursuivant pas des intérêts collectifs contraires aux objectifs du logement social fixés par le présent code, notamment par les articles L. 411 et L. 441, et par le droit à la ville défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville ;

4° Les personnes morales autres que l'actionnaire de référence et les personnes physiques.

Aux fins d'application des dispositions du présent article, des actions sont cédées à un prix symbolique par l'actionnaire de référence, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, aux établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° et aux locataires élus dans les conditions définies au 3°.

Chaque catégorie d'actionnaires est représentée aux assemblées générales des actionnaires, sans qu'il y ait nécessairement proportionnalité entre la quotité de capital détenu et le nombre de droits de vote, selon les modalités prévues par les statuts, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

II. - L'actionnaire de référence peut être constitué d'un groupe de deux ou trois actionnaires, liés entre eux par un pacte emportant les effets prévus à l'article 1134 du code civil et s'exprimant d'une seule voix dans les assemblées générales de la société anonyme d'habitations à loyer modéré. Le

pacte d'actionnaires est communiqué dès sa conclusion à chacun des actionnaires de la société anonyme d'habitations à loyer modéré ainsi qu'au préfet de la région dans laquelle celle-ci a son siège. Il prévoit notamment les modalités de règlement des litiges qui pourraient survenir entre les signataires.

En cas de rupture du pacte ou en cas de modification de la composition du capital ayant un effet sur l'actionnaire de référence, les instances statutaires de la société anonyme d'habitations à loyer modéré demandent un renouvellement de l'agrément mentionné à l'article L. 422-5.

Les associés de l'Union d'économie sociale du logement sont considérés comme un seul actionnaire. Il en va de même des organismes à but non lucratif ayant pour objet l'insertion des personnes en difficulté.

III. - L'actionnaire de référence mentionné au 1° du I détient la majorité des droits de vote aux assemblées générales d'actionnaires, sans que la proportion des droits de vote qu'il détient puisse être supérieure à la part de capital dont il dispose.

Les établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° du I détiennent au moins 10 % des droits de vote, indépendamment de la quotité de capital détenu. Les droits de vote sont répartis entre les régions, d'une part, les départements et établissements publics, d'autre part, selon des modalités prévues par les statuts, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Au sein de chacun de ces deux groupes, les droits de vote sont répartis par les établissements publics et collectivités territoriales concernés, en tenant compte de l'implantation géographique du patrimoine de la société anonyme d'habitations à loyer modéré. Pour les départements, sont seuls pris en compte les immeubles situés hors du territoire des communes regroupées dans un des établissements publics mentionnés au 2° du I.

Les représentants des locataires mentionnés au 3° du I détiennent au moins 10 % des droits de vote indépendamment de la quotité de capital détenu.

Le total des droits de vote des établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° du I et des représentants des locataires mentionnés au 3° du I est égal au tiers des voix plus une.

Les personnes physiques et les organismes de placement collectif en valeurs mobilières dont la majorité des parts est détenue par des salariés de la société anonyme d'habitations à loyer modéré ne peuvent pas avoir la qualité d'actionnaire de référence. Les personnes physiques ne peuvent détenir au total plus de 5 % du capital. La répartition des droits de vote résiduels entre les actionnaires mentionnés au 4° du I s'effectue en proportion de la quotité de capital qu'ils détiennent.

Les statuts prévoient, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, les modalités du rachat par l'actionnaire de référence des actions détenues par les actionnaires mentionnés au 4° du I.

IV. - Les membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale sur proposition de chaque catégorie d'actionnaires. Trois d'entre eux sont nommés sur proposition des établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° du I.

Les représentants des locataires mentionnés au 3° du I, au nombre de trois, sont membres du conseil d'administration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Section 3 : Sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.

Article L422-3

Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet :

1° D'assister à titre de prestataires de services, dans des conditions définies par leurs statuts, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété ;

2° En vue de leur vente à titre de résidence principale, de construire, acquérir, réaliser des travaux, vendre ou gérer des immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative ;

2° bis En vue de leur location-accession, de construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ;

3° Abrogé

4° De réaliser des lotissements ;

5° De réaliser des hébergements de loisir à vocation sociale selon les modalités prévues à l'article L. 421-1 ;

6° D'acquérir et donner en location à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté ;

6° bis De construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 ou de prendre des parts dans des sociétés civiles immobilières ayant ce même objet et de pouvoir assurer leur gérance ;

7° De réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, toutes les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, soit pour leur compte avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, soit pour le compte de tiers. Dans le cas où elles interviennent pour le compte de tiers, les dispositions des articles L. 443-14 et L. 451-5 ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces actions ou opérations ;

8° De réaliser pour le compte d'associations ou d'organismes oeuvrant dans le domaine du logement

ou de personnes physiques des prestations de services définies par leurs statuts ;

9° De réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ;

10° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants ;

11° De souscrire à ou d'acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial ; cette participation est soumise à l'accord du représentant de l'Etat dans le département du lieu de l'opération ou du projet.

Elles peuvent, en outre, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, gérer en qualité d'administrateurs de biens des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés. Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et dédiée aux copropriétés dégradées, elles peuvent, selon les modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement.

Elles peuvent également gérer, en qualité de syndics de copropriété et d'administrateurs de biens, après accord du maire de la commune d'implantation et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11, des logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an.

Elles peuvent également réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1.

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

Elles peuvent également, dans les conditions fixées par leurs statuts, construire, acquérir, aménager, restaurer, agrandir, améliorer et gérer des immeubles en vue de la location et destinés à un usage d'habitation ou à un usage professionnel et d'habitation.

Elles peuvent également être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association.

Elles peuvent également réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au

moins 99 % par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location.

Elles peuvent aussi réaliser des prestations de service pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Elles peuvent gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association.

Elles peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5.

Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet des conventions prévues aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1.

Elles peuvent aussi assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants.

Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré font procéder périodiquement à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion. Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, détermine les modalités de mise en oeuvre de la procédure, dite de révision coopérative, définie au présent alinéa, ainsi que les conditions d'agrément garantissant le pluralisme de son exercice et le respect des principes coopératifs.

Un décret détermine les modalités d'application du présent article.

Article L422-3-1

Les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré exerçant une activité de gestion locative comprennent des représentants des locataires dans des conditions définies par leurs statuts.

Article L422-3-2

Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré exercent les compétences mentionnées à l'article L. 422-3.

Lorsqu'elles exercent une activité locative, les conseils d'administration ou les conseils de

surveillance desdites sociétés comprennent des représentants des locataires dans les conditions définies par leurs statuts.

Les sociétés anonymes coopératives mentionnées aux articles L. 422-3 et L. 422-13 peuvent décider de se transformer en société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré. Cette décision n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle. A peine de nullité, la décision de transformation doit être agréée par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Section 5 : Dispositions communes aux sociétés d'habitations à loyer modéré.

Article L422-5

Les sociétés d'habitations à loyer modéré doivent être agréées par décision administrative.

Leurs statuts contiennent des clauses conformes aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Article L422-5-1

Les sociétés d'habitations à loyer modéré sont administrées par des conseils d'administration ou par des directoires et conseils de surveillance.

Article L422-6

En cas de faute grave de membres du conseil d'administration, du directoire ou du conseil de surveillance d'une société d'habitations à loyer modéré ces derniers peuvent être suspendus par décision administrative jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an. Toutefois, dans le cas où l'intéressé a été déféré à un tribunal répressif, la suspension ne prend fin qu'après décision définitive de la juridiction compétente.

Article L422-7

En cas d'irrégularités graves ou de faute grave de gestion commises par une société d'habitations à loyer modéré ou en cas de carence de son conseil d'administration, de son directoire ou de son conseil de surveillance, l'autorité administrative peut décider de :

1° Retirer à l'organisme, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans, la possibilité d'exercer une ou plusieurs des compétences prévues au présent titre ;

2° Révoquer un ou plusieurs membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire ;

3° Interdire à un ou plusieurs membres ou anciens membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme d'habitations à loyer modéré pendant une durée qui ne peut excéder dix ans ;

4° Dissoudre l'organisme et nommer un liquidateur.

Préalablement au prononcé de ces mesures, l'organisme et, dans les cas mentionnés aux 2° et 3°, les personnes susceptibles d'être personnellement concernées, sont mis en mesure de présenter leurs observations dans le délai d'un mois. Les décisions prises sont communiquées au conseil d'administration ou au conseil de surveillance et au directoire de l'organisme, dès sa plus proche réunion.

Article L422-8

Dans les cas prévus à l'article L. 422-7, le ministre chargé du logement peut se borner à suspendre le conseil d'administration ou le conseil de surveillance et le directoire, ou ce dernier seulement, par arrêté motivé, et nommer un administrateur provisoire auquel est transféré l'ensemble des pouvoirs d'administration, de direction et de représentation de la société, sous réserve de ceux expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires.

La durée de l'administration provisoire est d'un an renouvelable une fois à compter de la décision ministérielle.

Pendant cette durée et par dérogation aux dispositions du livre II du code de commerce, notamment ses articles L. 225-129, L. 225-204 et L. 228-23, toute augmentation ou réduction du capital social ou toute cession d'action est soumise à l'agrément de l'administrateur provisoire, à peine de nullité.

Lorsque la société fait l'objet de plans de sauvegarde ou de redressement approuvés par le conseil d'administration de la Caisse de garantie du logement social, l'administrateur provisoire peut soumettre à l'assemblée générale extraordinaire tout projet d'augmentation du capital social rendu nécessaire par les plans de sauvegarde ou de redressement. En cas de refus de l'assemblée générale extraordinaire, la décision de procéder à l'augmentation de capital est prise par le conseil d'administration de la Caisse de garantie du logement social.

Pendant la durée de l'administration provisoire, l'assemblée générale ne peut désigner un nouveau conseil d'administration ou conseil de surveillance. A l'issue de la mission de l'administrateur provisoire, il est procédé soit à la désignation d'un nouveau conseil d'administration ou conseil de surveillance par l'assemblée générale, soit à la dissolution de la société dans les modalités prévues à

l'article L. 422-7. ;

Pendant une durée de deux ans à l'issue de la mission de l'administrateur provisoire, ce dernier doit être convoqué et peut assister à toutes les réunions du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de la société et aux assemblées générales des actionnaires.

Si, au cours de cette période, il constate que les mesures indispensables de redressement de la société ne sont pas adoptées ou ne sont pas exécutées, il en informe le ministre chargé de la construction et de l'habitation. Celui-ci, en accord avec le ministre de l'économie et des finances, peut, après avoir entendu les observations de la société, soit procéder à la dissolution et à la liquidation de l'organisme en cause, soit suspendre à nouveau le conseil d'administration ou le conseil de surveillance et nommer un administrateur provisoire en déterminant la durée de son mandat. Cet administrateur doit, avant l'expiration de son mandat, réunir une assemblée générale en vue de procéder à la désignation d'un nouveau conseil d'administration ou d'un nouveau conseil de surveillance. A défaut de cette désignation, il sera procédé à la dissolution et à la liquidation de l'organisme.

Article L422-8-1

Pendant la durée des opérations de liquidation consécutives à une dissolution prononcée dans les conditions prévues à l'article L. 422-7, toute opération portant sur le capital de la société ou toute cession d'action est soumise à l'agrément du liquidateur, à peine de nullité.

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire a refusé une cession d'actif proposée par le liquidateur, celui-ci ne peut procéder à cette cession qu'après autorisation de l'autorité administrative.

Article L422-9

Dans le cas où une société d'habitations à loyer modéré s'est abstenue, pendant une période de deux ans, de transmettre à l'autorité administrative compétente les documents administratifs et comptables énumérés par le décret prévu à l'article L. 423-3, ou si elle est dans l'impossibilité de renouveler son conseil d'administration ou de tenir une assemblée générale des actionnaires, l'autorité administrative peut prononcer sa dissolution et nommer un liquidateur, dans des conditions précisées par décret, soit à la demande des associés possédant la majorité du capital, soit à la demande du représentant de l'Etat dans le département, soit de sa propre initiative.

Article L422-10

En cas de carence d'un liquidateur ou à défaut par l'assemblée générale extraordinaire de procéder au remplacement d'un liquidateur décédé ou empêché, l'autorité administrative peut, soit désigner un liquidateur provisoire qui a pour mission d'accomplir les actes conservatoires et de convoquer, dans un délai maximum de six mois, l'assemblée générale extraordinaire en vue de la désignation d'un nouveau liquidateur, soit demander au président du tribunal de commerce de nommer un

administrateur judiciaire.

Article L422-11

A la dissolution d'une société d'habitations à loyer modéré, l'assemblée générale appelée à statuer sur la liquidation ne peut, après paiement du passif et remboursement du capital social, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social qu'à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré ou à l'une des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, sous réserve de l'approbation administrative donnée dans des conditions précisées par décret.

Lorsqu'il s'agit d'une société anonyme coopérative, le remboursement du capital porte sur la part du capital effectivement versée.

Section 6 : Dispositions communes aux diverses sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré.

Article L422-12

Les dispositions de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération sont applicables aux sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré mentionnées aux articles L. 422-3, L. 422-3-2 et L. 422-13, à l'exception des dispositions des troisième et quatrième alinéas de son article 16 et de son article 18. Les dispositions du dernier alinéa de l'article 19 septies, du troisième alinéa de l'article 19 nonies et de l'article 19 terdecies ne sont pas applicables aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.

Pour l'application de l'article 3 bis de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée, les associés ayant qualité d'organismes d'habitation à loyer modéré énumérés à l'article L. 411-2 bénéficient des dispositions fixées par le troisième alinéa de cet article.

Lorsqu'il est fait application de l'article 25 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée par une société coopérative d'habitations à loyer modéré, les réserves ne peuvent être distribuées aux associés ni incorporées au capital de la société issue de la transformation. En cas de dissolution de ladite société, la partie de l'actif net de liquidation correspondant à ces réserves doit être attribuée conformément à l'article L. 422-11.

Section 7 : Dispositions transitoires relatives aux sociétés coopératives de location-attribution d'habitations à loyer modéré.

Article L422-13

Les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution existant au 16 juillet 1971 peuvent être autorisées à transférer dans des conditions fixées par décret, soit à des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, soit à des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré déjà existantes ou nouvellement créées, tout ou partie de leurs réserves, dans la mesure où elles ne sont pas indispensables pour assurer la sauvegarde des intérêts de leurs associés.

Un décret fixe les conditions d'application du présent article, notamment en ce qui concerne les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré existant au 16 juillet 1971 et toutes dispositions transitoires nécessaires.

Les dispositions des alinéas précédents sont également applicables aux sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-3 désireuses de transférer leurs réserves au profit d'autres sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré.

Article L422-14

Les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution peuvent décider de se transformer en sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré.

La transformation d'une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré de location-attribution ou la fusion d'une telle société avec une société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré est subordonnée à une réduction du capital telle que doit être limité à un le nombre des actions dont chaque associé locataire-attributaire est propriétaire.

Article L422-15

A compter de la décision de transformation visée à l'article L. 422-14, il ne peut plus être constitué de droits réels sur les biens faisant l'objet des contrats de location-attribution, sans l'accord des locataires-attributaires ; ces biens ne peuvent être saisis en raison des créances postérieures à cette date.

En cas de fusion entre une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré de location-attribution et une société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré, les mêmes dispositions s'appliquent à compter de la publication de l'arrêté approuvant cette fusion.

Section 8 : Dispositions provisoirement applicables par suite de la suppression des sociétés coopératives de location coopérative.

Article L422-16

La vente de leurs logements, de ses annexes et de la quote-part correspondante des parties communes à ceux des associés des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré existant à la date du 17 juillet 1971, bénéficiaires de contrats conclus en vertu de l'ancien article 174 du code de l'urbanisme et de l'habitation, qui l'ont demandée, s'effectue à un prix égal au prix de revient du logement. Les paiements effectués antérieurement par les associés à titre d'apport, notamment sous forme de souscription d'actions, et ceux effectués par lesdits associés au titre de l'amortissement du capital compris dans les annuités d'emprunts sont déduits de cette valeur.

Ces paiements, ainsi que le prix de revient, sont affectés d'un coefficient de réévaluation.

L'acquéreur peut, soit acquitter le prix de vente au comptant, soit se libérer par des versements dont le montant est calculé compte tenu de ses ressources et de la composition de sa famille ; dans ce cas, il est soumis aux dispositions de l'article L. 443-2.

Article L422-17

Les associés qui n'ont pas demandé à bénéficier des dispositions de l'article L. 422-16 avant le 23 mars 1973 prennent la qualité de locataires, leur contrat de location coopérative étant résilié de plein droit. Ces associés sont remboursés du montant de leur apport, cet apport étant affecté d'un coefficient de réévaluation.

Article L422-18

Les sommes perçues par les sociétés au titre des ventes prévues à l'article L. 422-16 sont affectées par priorité au remboursement des apports prévus à l'article L. 422-17 puis au remboursement anticipé des emprunts contractés par les sociétés pour la construction des logements vendus.

Article L422-19

Les conditions d'application des articles L. 422-16 à L. 422-18 sont fixées par décret.

Chapitre III : Dispositions applicables à la gestion des diverses catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré.

Article L423-1

Tout organisme d'habitations à loyer modéré qui gère moins de 1 500 logements et qui n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans peut être dissous et un liquidateur désigné par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et, lorsqu'il s'agit d'un office public de l'habitat, par arrêté conjoint dudit ministre et du ministre de l'intérieur.

Pour l'application du présent article, le point de départ du délai de dix ans ne peut être antérieur au 31 décembre 1961.

Article L423-1-1

Des organismes d'habitations à loyer modéré peuvent créer entre eux en vue de favoriser leur coopération dans un ou des périmètres donnés une société anonyme soumise aux dispositions de la section 5 du chapitre II du présent titre ayant pour objet, dans le cadre de projets que ses actionnaires mènent en commun :

-d'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré dans toutes interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;

-de gérer des immeubles appartenant à ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré ;

-de gérer, dans les périmètres où ses actionnaires mettent en oeuvre des projets communs, des immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré et de gérer des immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

-de réaliser, pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le présent code nécessaires. Les dispositions de l'article L. 443-14 ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations.

Dans le même cadre, elle peut également avoir pour objet, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions fixées à l'article L. 422-5 après accord de la ou des collectivités territoriales concernées ou, le cas échéant, de leur groupement, d'exercer certaines des compétences énumérées au quatrième alinéa et suivants de l'article L. 422-2 et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

Article L423-1-2

Le capital d'une société créée en application de l'article L. 423-1-1 doit être détenu en totalité par des organismes d'habitations à loyer modéré et son conseil d'administration ou son conseil de surveillance est exclusivement composé de représentants permanents de ces organismes.

Par dérogation aux dispositions des deux premiers alinéas de l'article L. 225-47 du code de commerce, le président du conseil d'administration est élu parmi les représentants permanents des organismes d'habitations à loyer modéré membres de ce conseil et au plus pour la durée du mandat d'administrateur de la personne qu'il représente.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 225-81 du code de commerce, le président et le vice-président du conseil de surveillance sont élus parmi les représentants permanents des organismes d'habitations à loyer modéré membres du conseil de surveillance et chacun au plus pour la durée du mandat de la personne qu'il représente.

La perte de la qualité de représentant permanent met toutefois fin aux fonctions, selon le cas, du président du conseil d'administration, du président ou du vice-président du conseil de surveillance.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 225-1 du code de commerce, le nombre minimum des associés de la société est ramené à deux.

Article L423-1-3

Les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des sociétés créées en application de l'article L. 423-1-1 comprennent des représentants des locataires des logements gérés par elles et appartenant à leurs actionnaires, élus selon les dispositions communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré prévues au quatrième alinéa de l'article L. 422-2-1.

A cet effet et par dérogation aux articles L. 225-17 et L. 225-69 du code de commerce, le nombre des membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance peut excéder de deux le nombre d'administrateurs ou de membres du conseil de surveillance fixé par ces articles.

Les représentants des locataires au conseil d'administration ou au conseil de surveillance ont les mêmes droits et obligations que les autres membres du conseil et sont soumis à toutes les dispositions applicables à ces derniers, à l'exception de celles prévues aux articles L. 225-25, L. 225-26, L. 225-72 et L. 225-73 du code de commerce.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.

Article L423-2

Tout organisme d'habitations à loyer modéré gérant plus de 50 000 logements peut être mis en demeure, par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation, de céder tout ou partie des logements excédant ce nombre à un ou plusieurs organismes nommément désignés.

Article L423-3

Les règles financières budgétaires et comptables applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré sont déterminées par décrets.

Ces décrets précisent les documents administratifs que les organismes d'habitations à loyer modéré sont tenus de fournir annuellement à l'autorité administrative.

Article L423-4

Le prix maximum de cession des actions des sociétés d'habitation à loyer modéré mentionnées aux articles L. 422-2, L. 422-3 et L. 422-13 est limité au montant du nominal de ces actions, majoré pour chaque année ayant précédé la cession sans pouvoir excéder vingt années d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un premier livret de caisse d'épargne majoré de 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période.

Une dérogation à ces dispositions peut être accordée par le ministre chargé du logement, après avis du comité permanent du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, à la demande d'un actionnaire ayant acquis des actions avant la publication de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques à un prix supérieur à celui résultant des dispositions des alinéas précédents, et qui démontrerait que la vente de ses actions à ce prix limité entraînerait pour lui une spoliation.

Toute cession d'actions intervenue en violation des dispositions du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public.

Article L423-5

Par dérogation à l'article L. 225-127 du code de commerce, dans les organismes privés d'habitations à loyer modéré, toute augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission est interdite, sauf dérogation accordée par le ministre chargé du logement après avis du comité permanent du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Toutefois, cette interdiction ne vise pas les augmentations de capital motivées par un éventuel relèvement du minimum légal fixé pour le capital social d'une société anonyme.

Par dérogation aux dispositions des articles L. 225-198 et L. 225-203 du code de commerce, les organismes privés d'habitations à loyer modéré ne peuvent procéder à l'amortissement de leur capital.

En outre, si un organisme privé d'habitations à loyer modéré procède à une réduction de capital dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 225-206 du même code, le prix de rachat ne peut être supérieur au prix maximum calculé en application des deux premiers alinéas de l'article L. 423-4. Si l'organisme procède à une réduction de son capital par réduction du montant nominal des actions, la somme remboursée aux actionnaires est calculée par application à la quote-part de capital réduite

des dispositions des deux premiers alinéas de l'article L. 423-4.

Article L423-9

Il est interdit de donner le nom de "sociétés d'habitations à loyer modéré" ou de "société d'habitations à bon marché" à toute société qui n'a pas été constituée en conformité des dispositions du présent titre.

Il est interdit, dans les mêmes conditions, aux personnes physiques et morales autres que les organismes mentionnés à l'article L. 411-2, de faire usage, dans leurs contrats, prospectus, affiches et tous autres documents, de toute appellation susceptible de faire naître une confusion avec les organismes ci-dessus indiqués.

Les contrevenants au présent article sont passibles d'une amende de 4 500 euros et d'un emprisonnement de trois mois.

Les tribunaux peuvent ordonner l'insertion et l'affichage des jugements et la suppression des appellations interdites, à peine d'une astreinte pour chaque jour de retard.

Article L423-10

Toute convention, conclue directement ou par personne interposée entre un des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 et un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs, un des membres du conseil de surveillance ou une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs ou membres du conseil de surveillance exerce des fonctions d'administrateur, de membre du conseil de surveillance ou de dirigeant est subordonnée à l'autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de l'organisme.

Article L423-11

Les sociétés d'habitations à loyer modéré soumettent à l'autorisation préalable de leur conseil d'administration ou de leur conseil de surveillance les conventions visées aux articles L. 225-38 à L. 225-42 ou aux articles L. 225-86 à L. 225-90 du code de commerce, dans les conditions prévues par ces articles.

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre un organisme public d'habitations à loyer modéré et son directeur général, l'un de ses directeurs ou l'un de ses administrateurs doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration. Les conventions auxquelles une des personnes visées au présent alinéa est indirectement intéressée sont également soumises à autorisation préalable.

Sont également soumises à autorisation préalable les conventions intervenant entre un organisme public d'habitations à loyer modéré et une entreprise si le directeur général, l'un des directeurs ou l'un des administrateurs de l'organisme est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Article L423-11-1

Les articles L. 423-10 et L. 423-11 ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Ces conventions sont communiquées par l'intéressé au président du conseil d'administration, à l'exception de celles qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties. La liste et l'objet de ces conventions sont communiqués par le président aux membres du conseil d'administration.

Article L423-11-2

L'intéressé est tenu d'informer le conseil dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à l'article L. 423-11. Il ne peut prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

Article L423-11-3

Sans préjudice de la responsabilité de l'intéressé, les conventions visées à l'article L. 423-11 et conclues sans autorisation préalable du conseil d'administration peuvent être annulées si elles ont eu des conséquences dommageables pour l'organisme.

L'action en nullité se prescrit par trois ans à compter de la date de la convention. Toutefois, si la convention a été dissimulée, le point de départ du délai de la prescription est reporté au jour où elle a été révélée.

Article L423-12

Nul ne peut être membre du conseil d'administration ou exercer une fonction de direction dans un organisme d'habitations à loyer modéré :

- s'il tombe sous le coup des interdictions prévues aux articles L. 241-3 et L. 241-4 ;

- pendant un délai de dix ans, s'il a été suspendu dans les conditions définies à l'article L. 422-6 ou s'il était membre d'un conseil d'administration suspendu en application de l'article L. 422-8. La

même mesure est applicable pendant la même durée aux membres des conseils d'administration des sociétés dissoutes en application de l'article L. 422-7.

Article L423-13

L'employeur est tenu d'accorder au salarié siégeant au conseil d'administration ou conseil de surveillance d'un organisme d'habitations à loyer modéré le temps nécessaire pour participer aux séances plénières de cette instance.

Si, du fait de sa participation à ces séances, le salarié connaît une diminution de sa rémunération, il reçoit de cet organisme une indemnité compensant, sous forme forfaitaire, la diminution de sa rémunération.

Lorsqu'un chef d'entreprise, un artisan, un commerçant, un agriculteur ou un membre d'une profession libérale siégeant au conseil d'administration d'un organisme d'habitations à loyer modéré connaît, du fait de sa participation aux séances plénières de cette instance, une diminution de son revenu ou une augmentation de ses charges, il reçoit de cet organisme une indemnité forfaitaire pour compenser la diminution de son revenu ou l'augmentation de ses charges.

Article L423-14

A compter du 1er janvier 2010, les organismes d'habitations à loyer modéré qui disposent d'un patrimoine locatif sont soumis à un prélèvement sur leurs ressources financières si, au cours des deux derniers exercices comptables, leurs investissements annuels moyens sont restés inférieurs à 50 % de leur potentiel financier annuel moyen.

L'investissement annuel est égal à l'augmentation, par acquisitions, créations et apports, des postes d'immobilisations corporelles, incorporelles et financières, à l'exclusion des titres immobilisés, et des postes de stocks, constatée au cours de l'exercice de référence. Pour l'accession réalisée par le biais de sociétés civiles, il comprend également l'augmentation des stocks pour l'exercice de ces sociétés au prorata des participations détenues par l'organisme.

Le potentiel financier correspond à l'écart entre les ressources de long terme et les emplois à long terme. Les ressources de long terme prises en compte sont le capital, à l'exception du capital souscrit appelé non versé, les dotations et les réserves, les reports à nouveau, les résultats non affectés, les subventions d'investissement à l'exclusion des subventions à recevoir, les provisions autres que les provisions pour gros entretien et pour risques et charges, les emprunts et les dettes assimilées à plus d'un an hors intérêts compensateurs, hors dépôts et cautionnements reçus. Les emplois à long terme pris en compte correspondent aux valeurs nettes des immobilisations incorporelles et corporelles de toute nature, des immobilisations en cours, aux participations et immobilisations financières, aux charges à répartir et primes de remboursement des obligations.

Le prélèvement sur le potentiel financier est fixé à 25 % moins le rapport, exprimé en pourcentage, entre les investissements annuels moyens et le potentiel financier annuel moyen sur les deux derniers exercices comptables, ce rapport étant multiplié par 0,5.

Les organismes soumis au prélèvement versent avant le 30 novembre de chaque année le montant des sommes dont ils sont redevables à la Caisse de garantie du logement locatif social. Les articles L. 452-5 et L. 452-6 sont applicables à ce prélèvement.

Le prélèvement n'est pas effectué si son produit est inférieur à 10 000 € ou si, à la date où il devient exigible, l'organisme bénéficie des mesures de prévention ou de redressement de la Caisse de garantie du logement locatif social mentionnées à l'article L. 452-1.

Sur sa demande, la Caisse de garantie du logement locatif social obtient des organismes les informations nécessaires à l'application du présent article. Les organismes qui ne communiquent pas ces informations sont redevables d'une pénalité dont le montant est fixé à 300 € par logement locatif dont ils sont propriétaires. Cette pénalité est recouvrée au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-5.

Un décret en Conseil d'Etat fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.

Les sociétés d'économie mixte sont soumises dans les mêmes conditions au prélèvement pour les logements à usage locatif et les logements-foyers leur appartenant et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Chapitre IV : Dispositions diverses.

Article L424-1

Conformément à l'article 882 du code général des impôts, les formalités hypothécaires, pour lesquelles il est alloué aux conservateurs des hypothèques un salaire proportionnel et gradué donnent lieu, lorsqu'elles intéressent les organismes indiqués aux chapitres Ier et II du titre III du présent livre, à la perception d'un salaire minimum qui représente la moitié du salaire proportionnel et gradué normal.

Article L424-2

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent participer à des actions de développement à caractère social d'intérêt direct pour les habitants des quartiers d'habitat social, dans le cadre des contrats de ville conclus en application de l'article 27 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Partie législative

Livre IV : Habitations à loyer modéré.

Titre III : Dispositions financières.

Chapitre Ier : Prêts et concours financiers divers aux organismes d'habitations à loyer modéré.

Article L431-1

Lorsque le paiement des annuités afférent au remboursement des prêts consentis aux organismes d'habitations à loyer modéré n'est pas garanti par une collectivité locale, un établissement public groupant des collectivités locales, une chambre de commerce et d'industrie ou par un engagement du fonds de garantie créé à cet effet, dans des conditions fixées par décision de l'autorité administrative, la créance en principal, intérêts et accessoires de l'Etat ou des établissements prêteurs qui lui sont substitués, est garantie par une hypothèque légale sur les immeubles. Cette hypothèque s'étend à l'ensemble des constructions édifiées à l'aide des prêts et aux terrains sur lesquels elles sont implantées. Toutefois, son assiette peut être limitée conventionnellement par le contrat de prêt.

La radiation de l'hypothèque est effectuée sur mainlevée selon le cas, de l'autorité administrative, ou du représentant légal de l'établissement prêteur.

La caisse de garantie du logement social est subrogée, à compter du 1er janvier 1986, dans l'hypothèque prise par les sociétés de crédit immobilier comme garantie des prêts qu'elles consentent au moyen des avances accordées jusqu'à cette date par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré. La caisse des dépôts et consignations est subrogée dans l'hypothèque prise par ces sociétés comme garantie des prêts qu'elles consentent au moyen des avances accordées par cette caisse. Ces subrogations peuvent se substituer en partie à la garantie prévue au premier alinéa du présent article dans des conditions fixées par décision de l'autorité administrative.

Lorsque le fonds de garanti géré par la caisse de garantie du logement social apporte sa garantie aux opérations de construction ou d'acquisition et d'amélioration réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré ou les sociétés d'économie mixte en application du 3° de l'article L. 351-2, il peut demander que soit inscrite à son profit une hypothèque légale qui s'étend aux biens immobiliers acquis ou édifiés à l'aide de prêts qu'il a garantis.

A compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, aucune nouvelle inscription d'hypothèque légale ne peut être demandée au profit du fonds de garantie.

Lorsqu'elle consent un prêt pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logements locatifs sociaux, la Caisse des dépôts et consignations peut inscrire, en garantie de sa créance en principal, intérêts et accessoires, une hypothèque légale sur les immeubles faisant l'objet du prêt. Ces dispositions s'appliquent également lorsque la créance est née avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

Article L431-2

Le taux des intérêts moratoires, en cas de retard dans les remboursements de prêts consentis par l'Etat, est fixé par décision administrative.

Ce taux s'applique aux contrats en cours, nonobstant toute clause contraire.

Article L431-3

La caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré est substituée à l'Etat, en ce qui concerne les opérations qu'elle a prises en charge à compter du 1er janvier 1966.

La caisse de garantie du logement social est substituée à la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré à compter du 1er janvier 1986 pour la gestion des prêts et la bonne fin des financements consentis par cette dernière jusqu'au 31 décembre 1985 dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

La caisse de garantie du logement social est substituée de plein droit dans les droits et obligations de la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré à compter du 1er janvier 1986.

A compter du 1er janvier 1996, la Caisse des dépôts et consignations est substituée à la Caisse de garantie du logement social pour la gestion des prêts et la bonne fin des financements consentis par la Caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré jusqu'au 31 décembre 1985. La Caisse des dépôts et consignations (section des fonds d'épargne) est substituée de plein droit dans les droits et obligations de la Caisse de garantie du logement social relatifs à ces financements à compter de la même date.

Article L431-4

Les régions, les départements et les communes et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent :

1° Consentir aux organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 des prêts dont les conditions générales d'emploi sont déterminées par les conventions établies à cet effet, et leur allouer des subventions ;

2° Souscrire à des obligations des sociétés d'habitations à loyer modéré et de crédit immobilier ;

3° Souscrire ou acquérir des actions de sociétés d'habitations à loyer modéré et de crédit immobilier, lesdites actions devant être entièrement libérées et ne devant pas dépasser les deux tiers du capital social ;

4° Faire apport, sous les mêmes réserves, aux sociétés d'habitations à loyer modéré de terrains ou de constructions, la valeur attribuée à ces apports ne pouvant être inférieure à leur valeur réelle.

Article L431-5

Les bureaux d'aide sociale, les hospices et les hôpitaux à caractère communal, intercommunal, départemental, interdépartemental peuvent employer une partie de leur patrimoine soit en prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés de crédit immobilier, soit en obligations ou actions de ces sociétés, lesdites actions entièrement libérées et ne pouvant dépasser les deux tiers du capital social. Le montant cumulé des emplois de fonds autorisés par le présent article ne peut excéder deux cinquièmes du patrimoine des établissements sus-indiqués.

Chapitre II : Prêts aux autres organismes et collectivités.

Article L432-1

Les communes peuvent construire des habitations pour familles nombreuses répondant aux conditions prévues par l'article L. 411-1.

Ces habitations peuvent également être construites par les offices publics ou par les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré pour le compte des communes.

Les habitations mentionnées aux deux alinéas précédents ne peuvent être gérées que par des offices publics d'habitations à loyer modéré ou des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré. Pour la construction de ces habitations, les communes bénéficient des dispositions des articles L. 431-1, L. 431-2, L. 442-7, L. 443-18 et R. 431-1 à R. 431-6

Article L432-2

Les sociétés coopératives de construction dont les membres sont soumis aux dispositions des articles L. 443-1 à L. 443-6 et qui font appel, à titre de prestataires de services, à un organisme d'habitations à loyer modéré, peuvent bénéficier de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré.

Les sociétés coopératives de construction mentionnées à l'alinéa précédent peuvent conclure avec leurs membres des contrats de vente à terme conformément au deuxième alinéa de l'article L. 261-10.

Conformément à l'article 1378 sexies du code général des impôts, elles sont soumises au même régime fiscal que les organismes d'habitations à loyer modéré.

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

En cas de défaillance d'un associé, le remboursement de ses dettes de toute nature à l'égard de la société coopérative de construction est pris en charge par l'organisme d'habitations à loyer modéré gérant cette société, lequel est alors subrogé dans les droits de la société.

Pendant la durée d'existence de la société coopérative, le résultat net de chaque exercice ne peut être affecté qu'à des réserves non distribuables. A la dissolution de la société, l'assemblée générale appelée à statuer sur la liquidation ne peut, après paiement du passif et remboursement du capital social, attribuer l'excédent éventuel que font apparaître les comptes de clôture de liquidation qu'à une société civile coopérative de construction proposée par l'organisme d'habitations à loyer modéré gérant de la société, à l'organisme d'habitations à loyer modéré gérant de la société ou, à défaut, à un autre organisme de même nature que les précédents.

Article L432-3

Les sociétés de bains-douches agréées dans les conditions prévues à l'article L. 422-5 bénéficient des dispositions des articles L. 431-1, L. 431-2, L. 442-7, L. 443-18 et R. 431-1 à R. 431-6.

Article L432-4

Les sociétés et unions de sociétés mutualistes et les associations reconnues d'utilité publique ayant reçu des prêts de l'Etat au titre de la législation sur les habitations à loyer modéré, dans les mêmes conditions que les sociétés de crédit immobilier, bénéficient des dispositions des articles L. 431-1, L. 431-2, L. 442-7, L. 443-18, R. 431-1 à R. 431-6 et R. 431-49 à R. 431-56.

Article L432-6

Les organismes mentionnés au présent chapitre sont soumis au contrôle de l'autorité administrative en ce qui concerne les opérations ayant bénéficié d'un prêt de la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré ou d'un prêt de la caisse des dépôts et consignations consenti en

application du 3° de l'article L. 351-2.

Chapitre III : Marchés des organismes d'habitations à loyer modéré.

Article L433-1

Les marchés conclus par les organismes privés d'habitation à loyer modéré sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

Article L433-2

Un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte peut, dans le cadre de l'article 1601-3 du code civil ou des articles L. 262-1 à L. 262-11 du présent code, acquérir :

des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer mentionné à l'article L. 633-1 ou de résidence hôtelière à vocation sociale mentionnée à l'article L. 631-11 ;

des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une autre société d'économie mixte ;

des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées.

Chapitre IV : Rémunération des ingénieurs, architectes et techniciens.

Partie législative

Livre IV : Habitations à loyer modéré.

Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires.

Chapitre Ier : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité.

Section 1 : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources.

Article L441

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en oeuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

Les collectivités territoriales concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions de la présente section.

L'Etat veille au respect des règles d'attribution de logements sociaux.

Article L441-1

Le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 441-2-6 détermine les conditions dans lesquelles les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci sont attribués par ces organismes. Pour l'attribution des logements, ce

décret prévoit qu'il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Lorsque le demandeur de logement est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce, cette situation étant attestée par une ordonnance de non-conciliation, ou lorsque ce demandeur est dans une situation d'urgence attestée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code, ou lorsque ce demandeur est une personne qui était liée par un pacte civil de solidarité dont elle a déclaré la rupture au greffe du tribunal d'instance, les seules ressources à prendre en compte sont celles du requérant au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du nouveau contrat. Cette disposition est également applicable aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement lorsque l'une d'elles est victime de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime.

Le décret mentionné au premier alinéa fixe des critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profit :

- a) De personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) De personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- c) De personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- d) De personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- e) De personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle. Cette situation est attestée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code.

Ce décret fixe les conditions dans lesquelles le maire de la commune d'implantation des logements est consulté sur les principes régissant ces attributions et sur le résultat de leur application.

Ce décret détermine également les limites et conditions dans lesquelles les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation pour les logements mentionnés à l'alinéa précédent, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. Lorsque ces conventions de réservation ne respectent pas les limites prévues au présent alinéa, elles sont nulles de plein droit.

Il fixe les conditions dans lesquelles ces conventions de réservation sont conclues, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, accordés par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale. Il prévoit que ces obligations de réservation sont prolongées de cinq ans lorsque l'emprunt contracté par le bailleur et garanti par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale est totalement remboursé.

Il détermine également les limites et conditions de réservation des logements par le représentant de

l'Etat dans le département au profit des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées.

Le représentant de l'Etat dans le département peut, par convention, déléguer au maire ou, avec l'accord du maire, au président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat tout ou partie des réservations de logements dont il bénéficie, au titre du précédent alinéa, sur le territoire de la commune ou de l'établissement. Il peut également procéder à la même délégation directement au bénéfice du président d'un établissement public de coopération intercommunale ayant conclu un accord collectif intercommunal en application de l'article L. 441-1-1.

Cette convention fixe les engagements du délégataire en vue de la mise en oeuvre du droit au logement, les modalités d'évaluation annuelle de la délégation ainsi que les conditions de son retrait en cas de non-respect de ses engagements par le délégataire. Lorsque la délégation est effectuée directement au bénéfice du président d'un établissement public de coopération intercommunale, la convention prévoit les modalités d'association des communes membres à l'utilisation des droits de réservation sur leur territoire.

S'il constate, au terme de l'année écoulée, que les objectifs fixés par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ne sont pas respectés, le représentant de l'Etat peut, après mise en demeure restée sans suite pendant trois mois, se substituer au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale pour décider directement de la réservation des logements.

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application du présent article sont révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Article L441-1-1

L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat adopté peut proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le ressort territorial de cet établissement de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal. Les représentants des organismes titulaires de droits de réservation sur des logements inclus dans ce patrimoine peuvent être signataires de l'accord.

Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit :

-pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;

-les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre et au suivi de cet engagement annuel.

Cet accord est soumis pour avis au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Si cet avis n'a pas été rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission de l'accord, il est réputé favorable.

L'accord collectif intercommunal prévoit la création d'une commission de coordination présidée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Cette commission est composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, de représentants des bailleurs sociaux présents dans le ressort territorial de l'établissement public de coopération intercommunale, de représentants du département, de représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation et de représentants des associations et organisations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées qui oeuvrent dans le département. Cette commission a pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logement social concernés par l'accord collectif intercommunal. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé dans le ressort territorial de l'établissement public. La commission se dote d'un règlement intérieur.

Après agrément du représentant de l'Etat dans le département, l'accord collectif intercommunal se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2.

Lorsqu'au terme d'un délai de six mois suivant la proposition présentée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale un organisme bailleur refuse de signer l'accord collectif intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale désigne à l'organisme bailleur des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, sur les droits à réservation dont bénéficient l'Etat ou les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, avec l'accord respectivement du représentant de l'Etat dans le département ou du maire intéressé. Ces attributions sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine locatif social de cet organisme au regard de la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune. Les dispositions du présent alinéa s'appliquent jusqu'à la signature, par l'organisme bailleur, de l'accord intercommunal.

En cas de manquement d'un organisme bailleur aux engagements qu'il a pris dans le cadre de l'accord collectif intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut procéder à un nombre d'attributions de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées mentionnées dans l'accord, après consultation des maires des communes intéressées. Ces attributions s'imputent dans les conditions mentionnées à l'alinéa précédent.

Si l'organisme bailleur fait obstacle aux attributions prononcées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci saisit le représentant de l'Etat dans le département qui met en oeuvre les dispositions de l'article L. 441-1-3.

Article L441-1-2

Dans chaque département, le représentant de l'Etat conclut tous les trois ans un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Les représentants des organismes titulaires de droits de réservation sur des logements inclus dans ce patrimoine peuvent être signataires de l'accord. Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit :

-pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;

-les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre et au suivi de cet engagement annuel.

Cet accord est soumis pour avis au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Si cet avis n'a pas été rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission de l'accord, il est réputé favorable.

Article L441-1-3

Lorsqu'au terme d'un délai de six mois après qu'il lui a été proposé par le représentant de l'Etat dans le département, un organisme refuse de signer l'accord départemental, le représentant de l'Etat dans le département désigne à l'organisme des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger. Ces attributions s'imputent sur ses droits à réservation. Elles sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine de l'organisme au regard de la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune, après consultation des maires des communes intéressées, jusqu'à la signature de l'accord départemental.

Si un organisme refuse d'honorer l'engagement qu'il a pris dans le cadre d'un tel accord, le représentant de l'Etat dans le département procède à un nombre d'attributions équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées en vertu de cet accord, après consultation des maires des communes intéressées.

Si l'organisme fait obstacle à la mise en oeuvre des dispositions précédentes, notamment en ne mettant pas le représentant de l'Etat dans le département en mesure d'identifier des logements relevant de ses droits à réservation, ce dernier, après tentative de conciliation suivie au besoin d'une mise en demeure, désigne, pour une durée d'un an, un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme, après consultation des maires des communes concernées, dans le respect des conventions de réservation de logements régulièrement signées.

Article L441-1-4

Après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu un accord mentionné à l'article L. 441-1-1 et des représentants des bailleurs sociaux dans le département, un arrêté du représentant de l'Etat dans le département détermine, au regard des circonstances locales, les délais à partir desquels les personnes qui ont déposé une demande de logement locatif social peuvent saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3.

Article L441-2

Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif composée de six membres qui élisent en leur sein un président.

Dans les mêmes conditions, une commission d'attribution est créée sur demande d'un établissement public de coopération intercommunale compétent ou, le cas échéant, d'une commune lorsque sur le territoire de celui-ci ou, le cas échéant, de celle-ci, un même organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux.

La commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des objectifs fixés à l'article L. 441 et des priorités définies aux premier à septième alinéas de l'article L. 441-1 en faveur des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logement.

Elle comprend, selon des modalités définies par décret, un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3. Ce représentant dispose d'une voix consultative dans le cadre des décisions d'attribution de la commission.

En outre, le maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est membre de droit des commissions d'attribution. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Le représentant de l'Etat dans le département, ou l'un de ses représentants assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission d'attribution.

Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon ou leur représentant participent à titre consultatif aux travaux de ces commissions pour l'attribution des logements situés dans le ou les arrondissements où ils sont territorialement compétents.

Les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants participent à titre consultatif aux travaux de ces commissions pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents.

Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour l'attribution de ces logements, de la commission d'attribution de l'organisme gérant.

Article L441-2-1

Dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, les demandes d'attribution de logements sociaux sont faites auprès des bailleurs de logements sociaux mentionnés à l'article L. 441-1. Elles peuvent également être faites, lorsqu'ils l'ont décidé, auprès de bénéficiaires des réservations de logements prévues au même article, de services de l'Etat, de collectivités territoriales ou d'établissements publics de coopération intercommunale. Chaque demande fait l'objet d'un enregistrement régional en Ile-de-France et départemental sur le reste du territoire, assorti d'un numéro unique, qui donne lieu à la délivrance d'une attestation.

Les services et personnes morales mentionnés à l'alinéa précédent enregistrent la demande et communiquent au demandeur une attestation de demande dans le délai maximal d'un mois à compter du dépôt de ladite demande. Le représentant de l'Etat dans le département fait procéder, après mise en demeure, à l'enregistrement d'office de la demande de tout demandeur qui n'a pas reçu l'attestation dans ce délai par un bailleur susceptible de répondre à la demande.

L'attestation indique le numéro unique attribué au demandeur. Elle comporte la liste des bailleurs de logements sociaux disposant d'un patrimoine sur les communes demandées. Elle garantit les droits du demandeur en certifiant le dépôt de la demande et fait courir les délais définis à l'article L. 441-1-4 à partir desquels le demandeur peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, dont elle indique les modalités et les délais de saisine.

Un décret en Conseil d'Etat définit les informations qui doivent être fournies pour la demande de logement social et pour l'attribution du numéro unique. Ces informations permettent notamment de caractériser les demandes au regard des critères de priorité définis par l'article L. 441-1. Le même décret définit la durée de validité des demandes de logements sociaux et les conditions de leur radiation. La radiation est obligatoire lorsqu'un logement social a été attribué au demandeur et, à défaut, ne peut intervenir sans que le demandeur en ait été préalablement avisé.

Sont également définies par décret en Conseil d'Etat les conditions dans lesquelles le représentant de l'Etat dans le département ou, en Ile-de-France, le représentant de l'Etat dans la région, veille à la mise en place, dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, du système d'enregistrement des demandes avec les bailleurs sociaux disposant de logements locatifs sociaux dans le département ou, en Ile-de-France, dans la région et avec les autres personnes morales qui enregistrent les demandes de logement social sur le même territoire.

Les conditions d'accès aux données nominatives du système d'enregistrement des demandes par les services et personnes morales mentionnés au premier alinéa sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique.

La méconnaissance des dispositions du présent article est passible des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 451-2-1.

Article L441-2-2

Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus pour l'obtention de celui-ci.

Article L441-2-3

I.-Dans chaque département, une ou plusieurs commissions de médiation sont créées auprès du représentant de l'Etat dans le département. Chaque commission est présidée par une personnalité qualifiée désignée par le représentant de l'Etat dans le département.

Dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, les commissions sont composées à parts égales :

1° De représentants de l'Etat ;

2° De représentants du département, des établissements publics de coopération intercommunale visés à l'article L. 441-1-1 et des communes ;

3° De représentants des organismes bailleurs et des organismes chargés de la gestion d'une structure d'hébergement, d'un établissement ou d'un logement de transition, d'un logement-foyer ou d'une résidence hôtelière à vocation sociale, oeuvrant dans le département ;

4° De représentants des associations de locataires et des associations et organisations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, oeuvrant dans le département.

II.-La commission de médiation peut être saisie par toute personne qui, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande de logement dans le délai fixé en application de l'article L. 441-1-4.

Elle peut être saisie sans condition de délai lorsque le demandeur, de bonne foi, est dépourvu de logement, menacé d'expulsion sans relogement, hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. Elle peut également être saisie, sans condition de délai, lorsque le demandeur est logé dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur, s'il présente un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou s'il a au moins une personne à charge présentant un tel handicap.

Le demandeur peut être assisté par les services sociaux, par un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3, ou par une association agréée de défense des personnes en situation d'exclusion.

La commission reçoit notamment du ou des bailleurs chargés de la demande ou ayant eu à connaître de la situation locative antérieure du demandeur tous les éléments d'information sur la qualité du demandeur et les motifs invoqués pour expliquer l'absence de proposition. Elle reçoit également des services sociaux qui sont en contact avec le demandeur et des instances du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ayant eu à connaître de sa situation toutes informations utiles sur ses besoins et ses capacités et sur les obstacles à son accès à un logement décent et indépendant ou à son maintien dans un tel logement.

Dans un délai fixé par décret, la commission de médiation désigne les demandeurs qu'elle reconnaît

prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence. Elle détermine pour chaque demandeur, en tenant compte de ses besoins et de ses capacités, les caractéristiques de ce logement, ainsi que, le cas échéant, les mesures de diagnostic ou d'accompagnement social nécessaires. Elle notifie par écrit au demandeur sa décision qui doit être motivée. Elle peut faire toute proposition d'orientation des demandes qu'elle ne juge pas prioritaires.

La commission de médiation transmet au représentant de l'Etat dans le département la liste des demandeurs auxquels doit être attribué en urgence un logement.

Après avis des maires des communes concernées et en tenant compte des objectifs de mixité sociale définis par l'accord collectif intercommunal ou départemental, le représentant de l'Etat dans le département définit le périmètre au sein duquel ces logements doivent être situés et qui, en Ile-de-France, peut porter sur des territoires situés dans d'autres départements de la région après consultation du représentant de l'Etat territorialement compétent. Il fixe le délai dans lequel le demandeur doit être logé. Le représentant de l'Etat dans le département désigne chaque demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande. En Ile-de-France, il peut aussi demander au représentant de l'Etat d'un autre département de procéder à une telle désignation. En cas de désaccord, la désignation est faite par le représentant de l'Etat au niveau régional. Cette attribution s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'Etat dans le département dans lequel le logement est situé ou, lorsque le demandeur est salarié ou demandeur d'emploi, sur les droits à réservation d'un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement dans les conditions prévues à l'article L. 313-26-2 ou sur la fraction réservée des attributions de logements appartenant à l'association foncière logement ou à l'une de ses filiales en application de l'article L. 313-35.

Le représentant de l'Etat dans le département peut également proposer au demandeur un logement faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 dès lors que le bailleur s'est engagé sur des conditions spécifiques d'attribution ou que le logement est donné à bail à un organisme public ou privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-10. En Ile-de-France, il peut également demander au représentant de l'Etat dans un autre département de la région de faire une telle proposition. Si la demande n'aboutit pas, la proposition est faite par le représentant de l'Etat au niveau régional.

Les personnes auxquelles une proposition de logement a été adressée reçoivent du représentant de l'Etat dans le département une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social intervenant sur le périmètre défini au septième alinéa du présent article et, le cas échéant, susceptibles d'effectuer le diagnostic ou l'accompagnement social préconisé par la commission de médiation.

En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'Etat dans le département qui l'a désigné procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins et aux capacités du demandeur sur ses droits de réservation.

En Ile-de-France, il peut également demander au représentant de l'Etat dans un autre département de la région de procéder à l'attribution d'un tel logement sur ses droits de réservation. Si la demande n'aboutit pas, l'attribution est faite par le représentant de l'Etat au niveau régional. Elle est imputée sur les droits de réservation du représentant de l'Etat dans le département où le logement est situé.

Lorsque ces droits ont été délégués dans les conditions prévues à l'article L. 441-1, le représentant de l'Etat demande au délégataire de procéder à la désignation et, le cas échéant, à l'attribution du logement dans un délai qu'il détermine. En Ile-de-France, il peut aussi demander au représentant de l'Etat d'un autre département de procéder à une telle demande. En cas de désaccord, la demande est faite par le représentant de l'Etat au niveau régional. En cas de refus du délégataire, le représentant de l'Etat dans le département se substitue à ce dernier.

Si l'organisme bailleur fait obstacle à ces attributions, il est fait application des dispositions de l'article L. 441-1-3.

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 établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande. 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 et précise, le cas échéant, les mesures de diagnostic ou d'accompagnement social nécessaires.

Dans un délai fixé par décret, le représentant de l'Etat dans le département propose une place dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale aux personnes désignées par la commission de médiation. 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 au niveau régional.

Les personnes auxquelles une proposition d'hébergement 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.

IV.-Lorsque la commission de médiation est saisie d'une demande de logement dans les conditions prévues au II et qu'elle estime que le demandeur est prioritaire mais qu'une offre de logement n'est pas adaptée, elle transmet au représentant de l'Etat dans le département cette demande pour laquelle doit être proposé un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale.

IV bis.-Les propositions faites en application du présent article aux demandeurs reconnus prioritaires par les commissions de médiation ne doivent pas être manifestement inadaptées à leur situation particulière.

IV ter.-Un demandeur ne peut saisir qu'une commission de médiation en application du présent article.

V. La commission de médiation établit, chaque année, un état des décisions prises et le transmet au représentant de l'Etat dans le département, au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat. Elle est informée, dans tous les cas, des suites qui sont réservées à ses décisions.

VI.-Les membres de la commission de médiation 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 du même article 226-13, 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 chargés de l'instruction des recours amiables mentionnés ci-dessus les informations confidentielles dont ils disposent et qui sont strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du requérant au regard des difficultés particulières mentionnées au II de l'article L. 301-1 du présent

code et à la détermination des caractéristiques du logement répondant à ses besoins et à ses capacités.

VII.-Lorsque la commission de médiation est saisie, dans les conditions prévues au II, d'un recours au motif du caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence des locaux occupés par le requérant, elle statue au vu d'un rapport des services mentionnés à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique ou des opérateurs mandatés pour constater l'état des lieux. Si les locaux concernés sont déjà frappés d'une mesure de police, un rapport présentant l'état d'avancement de l'exécution de la mesure est également produit.

Lorsque le rapport conclut au caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence des locaux occupés par le requérant, les autorités publiques compétentes instruisent sans délai, indépendamment de la décision de la commission de médiation, les procédures prévues par les dispositions législatives, notamment les articles L. 1331-22 à L. 1331-31 du code de la santé publique et les articles L. 123-3, L. 129-1 à L. 129-7 et L. 511-1 à L. 511-6 du présent code. La mise en œuvre de ces procédures ne fait pas obstacle à l'examen du recours par la commission de médiation.

Les locaux ou logements dont le caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence a été retenu par la commission de médiation pour statuer sur le caractère prioritaire et sur l'urgence du relogement de leurs occupants sont signalés aux organismes chargés du service des aides personnelles au logement et au gestionnaire du fond de solidarité pour le logement. Ils sont également signalés au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées aux fins d'inscription à l'observatoire nominatif prévu au quinzième alinéa 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 L441-2-3-1

I.-Le demandeur qui a été reconnu par la commission de médiation comme prioritaire et comme devant être logé d'urgence et qui n'a pas reçu, dans un délai fixé par décret, une offre de logement tenant compte de ses besoins et de ses capacités peut introduire un recours devant la juridiction administrative tendant à ce que soit ordonné son logement ou son relogement.

Le demandeur peut être assisté par les services sociaux, par un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3 ou par une association agréée de défense des personnes en situation d'exclusion.

Ce recours est ouvert à compter du 1er décembre 2008 aux personnes mentionnées au deuxième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 et, à compter du 1er janvier 2012, aux demandeurs mentionnés au premier alinéa du même II.

En l'absence de commission de médiation dans le département, le demandeur peut exercer le recours mentionné à l'alinéa précédent si, après avoir saisi le représentant de l'Etat dans le département, il n'a pas reçu une offre tenant compte de ses besoins et de ses capacités dans un délai fixé par voie réglementaire.

Le président du tribunal administratif ou le magistrat qu'il désigne statue en urgence, dans un délai de deux mois à compter de sa saisine. Sauf renvoi à une formation collégiale, l'audience se déroule sans conclusions du commissaire du Gouvernement.

Le président du tribunal administratif ou le magistrat qu'il désigne, lorsqu'il constate que la

demande a été reconnue comme prioritaire par la commission de médiation et doit être satisfaite d'urgence et que n'a pas été offert au demandeur un logement tenant compte de ses besoins et de ses capacités, ordonne le logement ou le relogement de celui-ci par l'Etat et peut assortir son injonction d'une astreinte.

Le montant de cette astreinte est déterminé en fonction du loyer moyen du type de logement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la commission de médiation.

Le produit de l'astreinte est versé au fonds institué en application du dernier alinéa de l'article L. 302-7 dans la région où est située la commission de médiation saisie par le demandeur.

II.-Le demandeur qui a été reconnu par la commission de médiation comme prioritaire et comme devant être accueilli dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale et qui n'a pas été accueilli, dans un délai fixé par décret, dans l'une de ces structures peut introduire un recours devant la juridiction administrative tendant à ce que soit ordonné son accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale.

Ce recours est ouvert à compter du 1er décembre 2008.

Le président du tribunal administratif ou le magistrat qu'il désigne statue en urgence, dans un délai de deux mois à compter de sa saisine. Sauf renvoi à une formation collégiale, l'audience se déroule sans conclusions du commissaire du Gouvernement.

Le président du tribunal administratif ou le magistrat qu'il désigne, lorsqu'il constate que la demande a été reconnue prioritaire par la commission de médiation et que n'a pas été proposée au demandeur une place dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, ordonne l'accueil dans l'une de ces structures et peut assortir son injonction d'une astreinte.

Le montant de cette astreinte est déterminé en fonction du coût moyen du type d'hébergement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la commission de médiation.

Le produit de l'astreinte est versé au fonds institué en application du dernier alinéa de l'article L. 302-7 dans la région où est située la commission de médiation saisie par le demandeur.

III.-Lorsque la juridiction administrative est saisie d'un recours dans les conditions prévues au I, elle peut ordonner l'accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale.

Article L441-2-3-2

Le représentant de l'Etat dans le département, en concertation avec les organismes, les associations et les autorités publiques concourant à la réalisation des objectifs de la politique d'aide au logement dans le département, assure l'accès des personnes visées aux premier et deuxième alinéas du II de l'article L. 441-2-3 aux informations relatives à la mise en oeuvre du droit au logement.

Ces informations portent notamment sur les dispositifs d'aide à l'accès ou au maintien dans le logement et sur les modalités du recours devant la commission de médiation.

Les départements, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale sont associés à cette information.

Article L441-2-3-3

Lorsque le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement n'a pas rempli l'obligation d'hébergement ou de relogement qui lui incombe en application de l'article L. 521-1 et que le préfet, à titre exceptionnel et nonobstant les dispositions des articles L. 521-1 et suivants, a pourvu à l'hébergement ou au relogement des personnes concernées selon les dispositions de l'article L. 441-2-3, l'indemnité dont le propriétaire ou l'exploitant est redevable en application des IV et VI de l'article L. 521-3-2 est versée à l'Etat.

Cette créance est recouvrée comme en matière de contributions directes. Elle est garantie par le privilège figurant au 8° de l'article 2374 du code civil, mis en oeuvre selon les articles 2384-1 et suivants du même code, ainsi que par les articles L. 541-1 et suivants du présent code.

Article L441-2-3-4

Lorsque, du fait de la défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants de locaux ou logements insalubres ou dangereux, frappés, à ce titre, d'un arrêté de police administrative, doit être assuré par le représentant de l'Etat dans le département ou par le maire en application de l'article L. 521-3-2, il est fait application de l'article L. 521-3-3.

Article L441-2-4

Le maire d'une commune sur le territoire de laquelle sont implantés des logements locatifs sociaux ou le représentant qu'il désigne est entendu, à sa demande, par le conseil d'administration du ou des organismes possédant ou gérant ces logements, qu'il s'agisse d'organismes d'habitations à loyer modéré, de sociétés civiles immobilières dont le capital est constitué majoritairement par les fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction ou de sociétés d'économie mixte locales d'aménagement et de construction.

Article L441-2-5

Dans des conditions précisées par le décret prévu à l'article L. 441-2-6, les bailleurs sociaux rendent compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'Etat dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 441-1-1 et aux maires des communes intéressées.

Article L441-2-6

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application de la présente section.

Section 2 : Supplément de loyer de solidarité.

Article L441-3

Les organismes d'habitations à loyer modéré perçoivent des locataires des logements visés au premier alinéa de l'article L. 441-1 le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements.

Les ressources sont appréciées selon les modalités applicables en matière d'attribution des logements. Toutefois, les dernières ressources connues de l'ensemble des personnes vivant au foyer sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie que ces ressources sont inférieures d'au moins 10 p. 100 à celles de l'année de référence. En outre, il est tenu compte de l'évolution de la composition familiale intervenue dans l'année en cours à la condition qu'elle soit dûment justifiée.

Les plafonds pris en compte sont ceux qui sont applicables à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les zones de revitalisation rurale telles que définies par la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ainsi que dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles, définies au 3 de l'article 42 de la même loi.

Article L441-3-1

Après avis conforme du représentant de l'Etat dans le département, le programme local de l'habitat, lorsque les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux ont été associés à son élaboration, peut déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en oeuvre.

Article L441-4

Le montant du supplément de loyer de solidarité est également obtenu en appliquant le coefficient de dépassement du plafond de ressources au supplément de loyer de référence du logement.

Ce montant est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède, par mètre carré de surface habitable, un plafond fixé par décret.

Ce montant est également plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 25

% des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Le programme local de l'habitat peut porter ce plafond jusqu'à 35 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Article L441-8

Sous réserve des dispositions de l'article L. 441-3-1, le supplément de loyer de solidarité appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction :

- des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources, déterminées par décret en Conseil d'Etat ;

- du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques tenant compte du marché locatif.

Article L441-9

L'organisme d'habitations à loyer modéré demande annuellement à chaque locataire communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer permettant de calculer l'importance du dépassement éventuel du plafond de ressources et de déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer. Le locataire est tenu de répondre à cette demande dans un délai d'un mois. L'organisme d'habitations à loyer modéré n'est tenu de présenter cette demande ni aux locataires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement mentionnée à l'article L. 351-1, ni aux locataires bénéficiant de l'allocation de logement prévue à l'article L. 542-1 du code de la sécurité sociale ou de l'allocation de logement prévue à l'article L. 831-1 du même code.

A défaut et après mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours, l'organisme d'habitations à loyer modéré liquide provisoirement le supplément de loyer. Pour cette liquidation, il est fait application d'un coefficient de dépassement du plafond de ressources égal à la valeur maximale prévue par le décret mentionné à l'article L. 441-8. L'organisme d'habitations à loyer modéré perçoit en outre une indemnité pour frais de dossier dont le montant maximum est fixé par décret en Conseil d'Etat.

Lorsque le locataire a communiqué les renseignements et avis mentionnés au premier alinéa, le supplément de loyer afférent à la période de retard est liquidé définitivement. Le trop-perçu de supplément de loyer est reversé au locataire dans les deux mois.

La mise en demeure comporte la reproduction du présent article.

Article L441-10

Les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements les renseignements statistiques et financiers

permettant l'établissement d'un rapport annuel sur l'application du supplément de loyer dans le département. Ce rapport est soumis pour avis au comité régional de l'habitat.

Article L441-11

L'organisme d'habitations à loyer modéré qui n'a pas exigé le paiement du supplément de loyer ou qui n'a pas procédé aux diligences lui incombant pour son recouvrement, à l'exclusion de celles relevant de la responsabilité propre d'un comptable public, est passible d'une pénalité dont le montant est égal à 50 % des sommes exigibles et non mises en recouvrement.

La sanction est prononcée par le représentant de l'Etat dans le département de situation du logement après que l'organisme d'habitations à loyer modéré a été appelé à présenter ses observations.

Le montant de la pénalité est recouvré au profit de l'Etat comme les créances de l'Etat étrangères à l'impôt et au domaine.

Article L441-12

La convention d'utilité sociale conclue en application de l'article L. 445-1 peut déroger aux dispositions de la présente section, le cas échéant dans le respect du programme local de l'habitat lorsque celui-ci prévoit des dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité.

Article L441-13

Les dispositions de la présente section sont applicables aux personnes morales autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2.

Article L441-14

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers appartenant aux bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux logements ayant bénéficié d'une subvention de l'Agence nationale de l'habitat.

Article L441-15

Un décret en Conseil d'Etat détermine en tant que de besoin les conditions d'application de la présente section.

Chapitre II : Loyers et divers.

Article L442-1

L'autorité administrative détermine les prix de base au mètre carré afférents aux différentes catégories de construction réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré.

En vue d'assurer l'équilibre de la situation financière de ces organismes, elle fixe, pour les loyers, un montant minimum et un montant maximum établis en tenant compte notamment des prix de revient de la construction à la charge desdits organismes et des frais de gestion, de contrôle et d'entretien.

Dans le cas où la situation financière d'un organisme d'habitations à loyer modéré fait craindre qu'il ne puisse plus faire face à ses obligations, l'autorité administrative peut imposer à l'organisme préalablement saisi l'application aux logements construits postérieurement au 3 septembre 1947 d'un loyer susceptible de rétablir l'équilibre d'exploitation.

Les augmentations résultant des dispositions du présent article sont applicables de plein droit aux bénéficiaires des baux ou engagements de location. En aucun cas, ces augmentations ne devront entraîner, d'un semestre par rapport au semestre précédent, une hausse supérieure à 10 p. 100.

Article L442-1-1

Les organismes d'habitations à loyer modéré fixent librement les loyers des logements faisant l'objet d'une nouvelle location dans les limites prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-1 ou, pour les logements conventionnés en application de l'article L. 351-2, dans la limite des loyers maximaux de ces conventions ou, pour les logements financés à l'aide de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, dans la limite de leurs loyers plafonds.

Article L442-1-2

Toute délibération d'un organisme d'habitations à loyer modéré relative aux loyers applicables à compter du 1er juillet 1987 est transmise deux mois avant son entrée en vigueur au représentant de

l'Etat dans le département du siège de l'organisme et à celui du département du lieu de situation des logements. Le représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements peut, dans le délai d'un mois à compter de la plus tardive de ces transmissions, demander à l'organisme une nouvelle délibération.

Article L442-2

Les taux de loyers des organismes d'habitations à loyer modéré résultant de l'application de l'article L. 442-1 sont applicables sans qu'il soit nécessaire de donner congé aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du maintien dans les lieux.

Les prix des loyers mentionnés à l'alinéa précédent ne sont applicables qu'à partir du terme d'usage qui suit la notification prévue à l'article 32 de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée.

Article L442-3

I.-A compter du 13 novembre 1982 et nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

-des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

-des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

-des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 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.

Pour l'application du présent I, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

II.-Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives

d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique.

Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent II, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux.

Article L442-3-1

En cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine.

Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

Dans les logements situés sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1er 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, le locataire ayant refusé trois offres de relogement, faites par le bailleur en application du premier alinéa du présent article et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la même loi ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans, aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap et, selon des modalités définies par décret, aux locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique, ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie. Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Article L442-3-2

Nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1, le bailleur propose un nouveau logement au locataire d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles dès lors que le ou les occupants présentant un tel handicap n'occupent plus le logement.

Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine.

Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

Le locataire ayant refusé trois offres de relogement faites par le bailleur en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. Le délai est porté à dix-huit mois en cas de décès d'une personne handicapée à la charge du locataire.

L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans.

Article L442-3-3

I. # Dans les logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux et situés dans des zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les locataires dont les ressources, au vu des résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9, sont, deux années consécutives, au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements fixés en application de l'article L. 441-1 n'ont plus le droit au maintien dans les lieux à l'issue d'un délai de trois ans à compter du 1er janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement du double de ces plafonds.

Dès que les résultats de l'enquête font apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement du double de ces plafonds, le bailleur en informe les locataires sans délai.

Six mois avant l'issue de ce délai de trois ans, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifie par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. A l'issue de cette échéance, les locataires sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués.

II. # Si, au cours de la période de trois ans visée au I, les locataires justifient que leurs ressources sont devenues inférieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ce logement, ils bénéficient à nouveau du droit au maintien dans les lieux.

III. # Le I n'est pas applicable aux locataires qui, l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement du double des plafonds de ressources, atteignent leur soixante-cinquième anniversaire et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. Il ne s'applique pas non plus [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2009-578 DC du 18 mars 2009] aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Article L442-4

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, par délibération de leur conseil d'administration ou de leur conseil de surveillance, rendre applicable l'article L. 442-3-3 aux logements locatifs sociaux qui ne sont pas situés dans les zones géographiques mentionnées au même article.

Article L442-4-1

En cas de non-respect de l'obligation prévue au troisième alinéa (b) 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, et mise en demeure de se conformer à cette obligation restée infructueuse, il peut être adressé au locataire une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

En cas de refus du locataire ou, en l'absence de réponse de sa part, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'envoi de l'offre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bailleur peut saisir le juge aux fins de résiliation du bail.

Article L442-4-2

La faculté prévue à l'article L. 442-4-1 de proposer une offre de relogement ne constitue nullement une obligation pour le bailleur. Celui-ci peut directement saisir le juge aux fins de résiliation du bail du locataire qui ne respecte pas l'obligation prévue au troisième alinéa b de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

Article L442-5

Aux fins de permettre la transmission au Parlement des informations visées au 5° de l'article L. 101-1, les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent les renseignements statistiques nécessaires au représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements après avoir procédé à une enquête auprès de leurs locataires. Les locataires sont tenus de répondre dans le délai d'un mois. A défaut, le locataire défaillant est redevable à l'organisme d'habitations à loyer modéré d'une pénalité de 7, 62 euros, majorée de 7, 62 euros par mois entier de retard, sauf s'il est établi que des difficultés particulières n'ont pas permis au locataire de répondre. Dans ce cas, l'organisme d'habitations à loyer modéré met en oeuvre les moyens adaptés pour que le locataire puisse s'acquitter de cette obligation.

L'enquête mentionnée à l'alinéa précédent vaut enquête au sens de l'article L. 441-9.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, notamment le contenu de l'enquête et la liste des renseignements statistiques.

Le présent article s'applique également aux logements faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2, détenus par les sociétés d'économie mixte, ainsi qu'à ceux compris dans un patrimoine conventionné en application du même article comprenant au moins cinq logements et appartenant aux autres bailleurs mentionnés aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter 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.

Article L442-5-1

Lorsque l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 fait apparaître qu'un locataire est assujéti au supplément de loyer de solidarité mentionné à l'article L. 441-3 ou que le logement fait l'objet d'une sous-occupation telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Le bailleur informe le locataire des différentes possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre.

Article L442-6

I. Les dispositions des chapitres Ier, à l'exclusion de l'article 11, II, IV, V, VI et VIII du titre Ier, des alinéas 1, 2, 3, 4, et 8 de l'article 70, de l'article 74, des alinéas 1, 2 et 3 de l'article 75 et de l'alinéa 1er de l'article 78 de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée sont applicables aux habitations à loyer modéré sous réserve des dispositions du présent livre, notamment des articles L. 411-1, alinéa 1er, et L. 442-8.

II. En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.

III.-N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes bénéficiant d'un hébergement en application des articles L. 521-3-1 et L. 521-3-2 si elles refusent de réintégrer leur logement à l'issue des travaux ou si elles refusent une offre de relogement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

Article L442-6-1

Pour l'application 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 organismes bailleurs de logements dont les locataires bénéficient d'une des allocations de logement mentionnées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale 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 trois mois suivant la saisine des organismes payeurs desdites allocations en vue d'assurer le maintien du versement de l'allocation de logement, sauf si la décision de l'organisme concerné intervient avant l'expiration de ce délai.

Ces dispositions sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Elles sont également applicables aux demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivée par l'existence d'une dette locative.

Article L442-6-2

Lors de la demande d'attribution d'un logement social ou de la signature du bail, le bailleur ne peut réclamer au demandeur ou preneur le paiement de frais à quelque titre que ce soit.

Article L442-6-3

Par dérogation au I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire d'un logement mentionné à l'article L. 441-1 qui bénéficie de l'attribution dans le parc du même bailleur d'un autre logement mentionné au même article est ramené à un mois.

Article L442-6-4

Dans les immeubles collectifs, la location des logements à usage locatif construits à compter du 5 janvier 1977 au moyen de primes spécifiques, d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets, ou à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable prise par le représentant de l'Etat dans le département, ne peut être subordonnée à la location d'une aire de stationnement. A compter de la publication de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, les locataires concernés peuvent en application des dispositions précédentes renoncer à l'usage d'une aire de stationnement. Dans cette hypothèse, ils bénéficient d'une réduction de loyers et de charges d'un montant correspondant au prix qui leur était demandé pour la location de l'aire de stationnement considérée.

L'application des dispositions de l'alinéa précédent est, nonobstant toutes dispositions contraires, sans incidence sur la validité du bail conclu pour la location d'un logement.

Article L442-6-5

Lorsque le bail de l'occupant d'un logement appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ou géré par lui est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, la signature d'un protocole d'accord conclu entre l'organisme et l'intéressé en vue du rétablissement du bail vaut titre d'occupation et donne droit aux allocations de logement prévues aux articles L. 542-1, L. 755-21 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Dans des conditions fixées par décret, le droit aux allocations de logement peut être étendu à la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole. Dans ce cas, la prescription prévue aux articles L. 553-1 et L. 835-3 dudit code n'est pas applicable aux paiements des allocations de logement.

L'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire et à respecter un plan d'apurement de sa dette locative approuvé par le représentant de l'organisme payeur de l'allocation et joint au protocole.

Pour permettre le respect du plan d'apurement, le représentant de l'organisme payeur mentionné au deuxième alinéa procède, en tant que de besoin, à la saisine du fonds de solidarité pour le logement en application des dispositions de l'article 6-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.

Sous réserve du respect des engagements de l'occupant, l'organisme renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et conclut un bail dans un délai maximal prévu par le protocole et ne pouvant excéder trois mois.

Les parties prévoient dans le protocole, le cas échéant, l'accompagnement social, tel que prévu par le septième alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, nécessaire à la gestion de son budget par l'intéressé, à l'ouverture de l'ensemble des droits aux prestations sociales et à l'aide au logement et à la mobilisation des différents dispositifs d'aide.

La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, elle peut être, par avenant, prolongée de trois années au plus.

Si les engagements pris par l'occupant ne sont pas respectés, l'organisme retrouve le droit de faire exécuter la décision judiciaire prononçant ou constatant la résiliation du bail. En l'absence de bail, le versement des allocations de logement est interrompu.

Article L442-7

Les fonctionnaires et agents de l'Etat civils et militaires attributaires de logements réservés par les organismes dans une limite fixée par décret en contrepartie d'une majoration de prêt définie également par décret ou leurs ayants droit ne bénéficient du maintien dans les lieux en cas de mutation, de cessation de services ou de décès que pendant un délai de six mois.

Article L442-8

Dans tous les immeubles destinés à la location et financés au moyen de crédits prévus par le livre III, il est interdit de louer en meublé ou de sous-louer un logement, meublé ou non, sous quelque forme que ce soit, sous peine d'une amende de 9 000 €.

Le premier alinéa n'est pas applicable aux logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1.

Article L442-8-1

I.-Par dérogation à l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer, meublés ou non, des logements :

-à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative

sociale prévu à l'article L. 365-4 ;

-à des organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou à des personnes de moins de trente ans ;

-à des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants ;

-à des personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L. 444-1 du code de l'action sociale et des familles en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux visés à l'article L. 441-1 du même code, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du même code ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants ;

-à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences définies à la section 2 du chapitre III du titre II du livre Ier du même code, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;

-à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 1242-2 du code du travail ;

-à des établissements publics de coopération inter-communale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

II.-Par dérogation à l'article L. 442-8, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après information de l'organisme bailleur, sous-louer :

-une partie de leur logement à des personnes de plus de soixante ans ou à des personnes adultes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles avec lesquelles ils ont conclu un contrat conforme à l'article L. 442-1 du même code ;

-pour une durée d'un an renouvelable, une partie de leur logement à des personnes de moins de trente ans.

Le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement.

III.-Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé.

Article L442-8-2

Les sous-locataires sont assimilés aux locataires, dans la mesure et dans les conditions prévues par le présent article.

Les sous-locataires mentionnés à l'article L. 442-8-1 sont assimilés à des locataires pour bénéficier des allocations de logement visées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale et de l'aide personnalisée au logement prévue par l'article L. 351-1 du présent code.

Les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée sont applicables au contrat de sous-location dans les conditions prévues au I et au III de l'article 40 de cette loi.

Les articles L. 442-1 à L. 442-5, les dispositions relatives au niveau de ressources prévues à l'article L. 441-1 et les chapitres Ier et VI du titre Ier de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée sont applicables aux contrats de sous-location des logements loués dans les conditions mentionnées au I de l'article L. 442-8-1, à l'exception de son avant-dernier alinéa, pendant la durée du contrat de location principal. Les sous-locataires signataires de ces contrats perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux dès le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités ou, en cas de cessation ou de résiliation du contrat de location principal conclu entre le bailleur et le locataire, à l'issue de leur contrat de sous-location.

Les sous-locataires mentionnés à l'article L. 442-8-1 qui ne répondent plus aux conditions pour être logés par les personnes morales locataires perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux, ces conditions devant être précisées dans le contrat de location. ;

Lorsque le bail de sous-location conclu en application de l'article L. 442-8-1 est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, la signature d'un protocole prévu aux articles L. 353-15-2 ou L. 442-6-5 par le bailleur, le locataire et l'occupant, vaut titre d'occupation et donne droit au versement de l'aide personnalisée au logement prévue à l'article L. 351-1 du présent code ou des allocations de logement prévues aux articles L. 542-1, L. 755-21 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Dans des conditions fixées par décret, le droit au versement de l'aide personnalisée au logement et des allocations de logement peut être étendu à la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole.

Article L442-8-3

Les dispositions des articles L. 442-8-1 et L. 442-8-2 sont applicables à l'ensemble des logements appartenant aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2, que ces logements soient ou non régis par l'article L. 353-14.

Lorsque des logements appartenant aux 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 visées au II de l'article L. 301-1, un examen périodique contradictoire de la situation des sous-locataires est effectué dans des conditions définies par voie réglementaire. Cet examen a pour objet d'évaluer la capacité des sous-locataires à assumer les obligations résultant d'un bail à leur nom.

Article L442-8-3-1

En cas de location ou de sous-location meublée, le loyer peut être majoré du prix de location des meubles.

Le prix de location des meubles est fixé par arrêté du ministre chargé du logement, en tenant compte du prix des meubles et de la durée de leur amortissement et ne peut dépasser le montant du loyer.

Le prix de location des meubles peut être révisé dans les conditions fixées par arrêté du ministre chargé du logement.

Article L442-8-4

Par dérogation à l'article L. 442-8 et nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements meublés ou non meublés à un ou plusieurs étudiants, aux personnes de moins de trente ans ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation. Ces locataires ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le contrat de location a une durée d'un an. Il peut toutefois être renouvelé dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

En cas de location d'un même logement à plusieurs personnes, un contrat de location unique est signé par l'ensemble des colocataires qui consentent à une clause de solidarité inscrite dans ce contrat.

Tout changement de colocataire fait l'objet d'une autorisation préalable du bailleur et d'une information de la commission d'attribution mentionnée à l'article L. 441-2.

Le nombre de logements pouvant être attribués dans les conditions prévues aux alinéas précédents est mentionné dans la convention d'utilité sociale prévue à l'article L. 445-1. A défaut d'une telle convention, le bailleur fixe ce nombre après accord du représentant de l'Etat dans le département et consultation des établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat adopté. Cet avis est réputé favorable s'il n'a pas été donné dans un délai de deux mois.

Ces logements sont attribués par la commission d'attribution mentionnée à l'article L. 441-2.

Article L442-9

Sauf autorisation administrative particulière, les offices et sociétés d'habitations à loyer modéré ne peuvent mettre leurs immeubles en gérance.

Lorsque l'autorisation est accordée pour confier la gérance d'un ou plusieurs immeubles à un autre organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociales prévu à l'article L. 365-4 et titulaire de la carte professionnelle prévue à l'article 3 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, le gérant bénéficie de toutes les délégations nécessaires à l'accomplissement de sa mission, dans des conditions fixées par décret.

Lorsqu'ils prennent en gérance des logements appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, les organismes d'habitations à loyer modéré bénéficient de toutes les délégations nécessaires à l'exercice de leur mission, dans des conditions fixées par décret.

Article L442-10

Les articles L. 442-1 à L. 442-9 s'appliquent aux logements construits ou acquis en application de la législation sur les habitations à loyer modéré appartenant soit à des organismes d'habitations à loyer modéré, soit à l'Etat, à des collectivités locales ou à des groupements de collectivités locales et gérés par lesdits organismes. Toutefois, les chapitres Ier et II du titre IV du livre IV, les sections I et II du chapitre III du même titre ainsi que la section II du chapitre III du titre V du livre III sont applicables aux logements construits en application du titre II de la loi du 13 juillet 1928 établissant un programme de construction ou d'habitation à bon marché et de logements, en vue de remédier à la crise de l'habitation, qui ne sont pas gérés par un organisme d'HLM Le plafond de ressources à prendre en compte pour l'application de l'article L. 441-3 est, pour les locataires de logements construits en application de la loi du 13 juillet 1928 précitée, supérieur de 50 % aux plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

Article L442-11

Les logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an pris en gérance et donnés en location par les organismes d'habitations à loyer modéré doivent satisfaire aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 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. Leur loyer ne peut excéder un plafond fixé par l'autorité administrative. Les logements sont attribués à des personnes dont les ressources n'excèdent pas des plafonds définis par décret.

Article L442-12

Sont considérées comme personnes vivant au foyer au titre des articles L. 441-1, L. 441-4 et L. 445-4 :

le ou les titulaires du bail ;

les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;

le concubin notoire du titulaire du bail ;

le partenaire lié par un pacte civil de solidarité au titulaire du bail ;

et les personnes réputées à charge au sens des articles 194, 196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts.

Chapitre III : Accession à la propriété et autres cessions.

Section 1 : Dispositions applicables aux bénéficiaires d'opérations d'accession à la propriété autres que les locataires.

Article L443-1

Les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété en ce qui concerne le montant des ressources, les conditions d'occupation et l'apport personnel sont fixées par décision de l'autorité administrative.

Article L443-2

Toute opération d'accession à la propriété, réalisée à l'aide d'avances consenties par l'Etat, est subordonnée à la souscription par le bénéficiaire d'un contrat d'assurance garantissant le paiement des annuités qui resteraient à échoir au moment de son décès.

Lorsque l'intéressé n'est pas admis à contracter d'assurance, celle-ci peut être souscrite par son conjoint ou par un tiers s'ils s'engagent solidairement au remboursement du prêt.

Les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés de crédit immobilier ont la faculté de contracter eux-mêmes ces assurances pour leurs adhérents.

Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Article L443-4

Les prêts consentis en vue des opérations d'acquisition, de grosses réparations, d'aménagement et d'assainissement des habitations rurales sont garantis, soit par une assurance en cas de décès, soit par une hypothèque de premier rang, soit par une caution solvable.

Article L443-6

Les sociétés de crédit immobilier bénéficient de tous les privilèges accordés aux sociétés de crédit foncier pour la sûreté et le recouvrement des prêts par le décret du 28 février 1852 et la loi du 10 juin 1853.

Article L443-6-1

Les dispositions suivantes sont applicables aux contrats de location-attribution ou de vente à terme conclus en vue de l'accession à la propriété par des organismes d'habitations à loyer modéré, lorsque ces contrats étaient en cours à la date du 13 novembre 1974.

Pour les contrats arrivés à échéance à la date du 1er juin 1992 et n'ayant pas fait l'objet d'un recours juridictionnel à cette date, les frais de liquidation fixés par l'arrêté interministériel du 13 novembre

1974 sont exigibles si l'accédant à la propriété a bénéficié de la diminution des frais de gestion prévue par cet arrêté ; dans ce cas, les paiements effectués à ce titre ne peuvent donner lieu à restitution.

Pour les contrats qui ne sont pas arrivés à échéance à la date du 1er juin 1992, l'accédant à la propriété bénéficie du taux réduit des frais de gestion fixé par l'arrêté du 13 novembre 1974 à compter de la date de l'arrêté. Dans ce cas, il verse les frais de liquidation fixés par cet arrêté.

En cas de désaccord et à sa demande, il peut verser des frais de gestion calculés à compter du 13 novembre 1974 selon des modalités identiques à celles applicables avant l'arrêté du 13 novembre 1974. Dans ce cas, à compter du 13 novembre 1974, les frais de gestion sont révisés chaque année dans la limite de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques et les frais de liquidation ne sont pas exigibles.

Section 1 bis : Dispositions applicables à l'accession progressive des locataires à la propriété.

Article L443-6-2

Les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété ont pour objet la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un organisme d'habitations à loyer modéré, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application des dispositions de l'article L. 441-1 et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés.

Les statuts de ces sociétés répartissent les droits composant le capital social en lots divisibles de parts. Chaque lot divisible de parts représente un logement et ses locaux accessoires s'il y a lieu, correspondant à un ou plusieurs lots définis à l'état descriptif de division. Ces statuts sont conformes à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Article L443-6-3

Les sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-6-2 sont créées par les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative visés à l'article L. 411-2. Ceux-ci peuvent, pour les immeubles apportés à ces sociétés civiles immobilières, bénéficier des prêts accordés en application de la réglementation sur les habitations à loyer modéré pour la construction, l'acquisition ou l'acquisition suivie de travaux d'amélioration d'immeubles.

Les associés des sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-6-2 sont les organismes mentionnés au premier alinéa et les locataires personnes physiques d'un logement de l'immeuble social et détenteurs de parts sociales.

L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant, gère les immeubles et attribue en location

les logements concernés conformément aux dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6, à l'exception de l'article L. 442-5.

Les logements libres de toute occupation compris dans les immeubles apportés aux sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-6-2 par les organismes d'habitations à loyer modéré sont loués conformément aux dispositions du même article à des personnes physiques qui doivent simultanément acquérir des parts de ces sociétés.

Les dispositions de la présente section sont applicables aux immeubles d'habitation, à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel existants et libres d'occupation dont les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative mentionnés à l'article L. 411-2 sont propriétaires.

Article L443-6-4

Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. Il fixe les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque lot.

Un règlement de copropriété détermine la destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux. Il est établi en conformité avec les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il ne peut imposer de restrictions aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive, en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, par ses caractéristiques ou sa situation.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété sont annexés aux statuts de ces sociétés.

Les immeubles visés au premier alinéa sont apportés aux sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-6-2, après avoir fait l'objet d'une évaluation par le service des domaines et pour une valeur conforme à cette évaluation.

Article L443-6-5

Le locataire ne devient propriétaire du logement qu'il occupe qu'après avoir acquis la totalité des parts du lot représentatif de son logement.

Tout locataire ou tout locataire associé ne peut acquérir des parts d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété que s'il est à jour de toutes ses obligations locatives et, le cas échéant, de celles envers la société civile immobilière.

Les parts acquises par le locataire associé peuvent être cédées ou échangées dans les conditions prévues par les statuts.

Lorsque le locataire associé revend toutes ses parts, il reste locataire de la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété ou, en cas de dissolution de celle-ci, devient locataire de l'organisme d'habitations à loyer modéré.

Article L443-6-6

A la demande des locataires associés, l'associé-gérant d'une société civile immobilière régie par l'article L. 443-6-2 vend et rachète les parts sociales à leur valeur nominale non indexée.

Les parts cédées par l'associé-gérant ou par les locataires associés doivent être libres de toute sûreté.

Lors de la constitution de la société civile immobilière, l'organisme d'habitations à loyer modéré apporte la garantie d'un établissement financier ou d'une société d'assurance agréés à cet effet pour le remboursement des parts à chaque associé personne physique. Cette garantie prend la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'associé personne physique, solidairement avec l'organisme d'habitations à loyer modéré, à payer les sommes nécessaires au rachat des parts.

L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant, peut aliéner au profit du locataire associé la totalité des parts du lot représentatif de son logement au terme d'un délai de dix ans à compter de la construction ou de l'acquisition de l'immeuble par l'organisme d'habitations à loyer modéré.

L'aliénation de la totalité des parts d'un lot avant le délai défini au quatrième alinéa du présent article peut être autorisée par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département d'implantation du logement, après consultation de la commune d'implantation. Le remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement est exigible selon des modalités fixées par l'autorité administrative.

Article L443-6-7

Les droits des locataires associés dans le capital social d'une société civile immobilière régie par l'article L. 443-6-2 doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble.

Les locataires associés sont tenus de répondre aux appels de fonds en proportion de leurs droits dans le capital. Lorsque le locataire associé ne satisfait pas à cette obligation et après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire, ses dividendes sont affectés en priorité à l'apurement de sa dette envers la société.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du code civil, la responsabilité de l'associé personne physique est limitée à la fraction des parts acquises pour chaque lot.

Article L443-6-8

Les articles L. 214-6 à L. 214-9 sont applicables aux sociétés régies par la présente section.

Article L443-6-9

Le locataire associé ayant satisfait à toutes les obligations auxquelles il est tenu envers la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété bénéficiaire, lorsqu'il a acquis la totalité des parts du lot représentatif du logement qu'il occupe, de l'attribution en propriété de ce logement.

L'attribution en propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'intéressé de la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété. Ce retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé et par un représentant de l'associé-gérant.

Le retrait entraîne de plein droit :

- l'annulation des parts du lot représentatif du logement attribué ;
- la réduction corrélative du capital social ;
- les modifications des statuts rendues nécessaires par le retrait. Ces modifications sont effectuées par l'associé-gérant ;
- l'application au lot cédé du régime de la copropriété défini par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;
- la remise entre les mains de l'intéressé du règlement de copropriété et de l'état descriptif prévus à l'article L. 443-6-4.

Par dérogation aux articles L. 353-4 et L. 353-5, la convention visée à l'article L. 353-2 cesse d'être opposable à la personne physique qui a acquis le logement qu'elle occupe et aux propriétaires successifs dudit logement.

Article L443-6-10

La durée d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété, fixée par ses statuts, ne peut excéder vingt-cinq ans. Elle peut toutefois être prorogée par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.

Article L443-6-11

La dissolution d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété intervient au terme fixé par les statuts ou lorsque tous les logements ont été attribués en propriété. Elle peut également être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.

En cas de dissolution, l'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant, est tenu de racheter les parts acquises par les associés locataires qui n'ont pas acquis la totalité des parts du lot auxquelles ils peuvent prétendre à cette date.

Article L443-6-12

Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré fait l'apport d'un immeuble à une société civile immobilière dans les conditions fixées par l'article L. 443-6-2, le remboursement immédiat des prêts contractés pour la construction, l'acquisition de cet immeuble ou son acquisition suivie de travaux d'amélioration n'est pas exigible, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis leur obtention. L'organisme notifie la cession aux établissements prêteurs et aux garants. S'agissant des sûretés personnelles, cette réserve est réputée levée à défaut d'opposition des garants dans un délai de deux mois à compter de cette notification. S'agissant des sûretés réelles, cette réserve est réputée levée si l'organisme obtient de la part de leurs bénéficiaires une modification de celles-ci. L'immeuble doit être libre de toute sûreté au moment de son apport par l'organisme d'habitations à loyer modéré à la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété.

Article L443-6-13

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application de la présente section.

Section 2 : Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier.

Sous-section 1 : Dispositions applicables aux éléments du patrimoine immobilier autres que les logements-foyers.

Article L443-7

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré. Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat.

La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus. Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.

La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de deux mois, la décision est exécutoire.

Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, la décision d'aliéner ne peut être prise qu'après accord de la commune d'implantation.

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

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

L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur personne physique, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, et lui transmet la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes. En tant que de besoin, il fournit une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur.

Article L443-7-1

Dans les copropriétés comportant des logements vendus en application de la présente section, la liste de travaux mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 443-7 fait l'objet, le cas échéant, d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires.

Lorsqu'ils sont votés par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun donnent lieu à la constitution d'avances, selon des modalités définies par l'assemblée générale. L'organisme d'habitations à loyer modéré est dispensé de cette obligation.

Ces avances sont déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chaque copropriétaire. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'aucune convention de fusion, de compensation ou d'unité de compte.

Article L443-8

Lorsque des circonstances économiques ou sociales particulières le justifient, la vente de logements locatifs ne répondant pas aux conditions d'ancienneté définies à l'article L. 443-7 peut être autorisée par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département d'implantation du logement, après consultation de la commune d'implantation. La décision fixe les conditions de remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement.

Article L443-9

Les logements répondant aux conditions prévues aux articles L. 443-7 et L. 443-8 et réservés par convention au profit d'une personne morale peuvent être vendus. Dans ce cas, l'organisme vendeur est tenu, à moins que les parties n'en décident autrement, de mettre à la disposition du réservataire, au moment de la vente, un logement équivalent. Le logement de remplacement sera par priorité situé dans le même ensemble immobilier ou, à défaut, dans la même commune que celui qui est aliéné, sauf accord du réservataire pour une localisation différente.

Article L443-10

Les dispositions des articles L. 443-7 à L. 443-9 s'appliquent nonobstant toutes stipulations contraires.

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

Article L443-11

Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire. Toutefois, sur demande du locataire, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées par l'autorité administrative, à ses ascendants et descendants.

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

Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré met en vente un logement vacant, il doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de logements de l'organisme dans le département par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. A défaut d'acquéreur

prioritaire, le logement peut être offert :

-à toute autre personne physique ;

-à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées au II de l'article L. 301-1 ;

-à un organisme qui bénéficie de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2.

Nonobstant les dispositions du premier ou du deuxième alinéa du présent article, les logements peuvent être vendus à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte sans qu'il soit fait application des conditions d'ancienneté et d'habitabilité prévues à l'article L. 443-7. Les locataires en place continuent à bénéficier des conditions antérieures de location.

Les logements peuvent également être vendus dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain aux établissements publics créés en application des articles L. 321-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme, en vue de leur démolition préalablement autorisée par le représentant de l'Etat dans le département ; dans ce cas, les baux demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat dans le département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale, ou les louer à ces mêmes personnes pour des usages autres que l'habitation. Afin de contribuer aux politiques de développement social des quartiers, et notamment de ceux connaissant des difficultés particulières, un organisme d'habitations à loyer modéré peut mettre à disposition d'une association des locaux moyennant, éventuellement, le paiement des charges locatives correspondant auxdits locaux.

Dans les quartiers situés dans les zones urbaines sensibles définies à l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ou dans les territoires définis à l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, après avis de la commune d'implantation, louer des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée, en vue d'y exercer des activités économiques. Passé le délai d'un mois, cet avis est réputé favorable. Le bail d'habitation de ces locaux n'est pas soumis au chapitre V du titre IV du livre Ier du code de commerce et ne peut être un élément constitutif du fonds de commerce.

Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L. 311-3, L. 631-7, L. 631-7-4 et L. 631-7-5 ne s'appliquent pas.

Article L443-12

Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire, après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu.

Si le maire n'a pas répondu dans un délai de deux mois, son avis est réputé favorable.

Lorsque l'acquéreur est une personne physique, le prix peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines, en prenant pour base le prix d'un logement

comparable libre d'occupation.

Lorsque l'acquéreur est l'une des personnes morales visées à l'article L. 443-11, le prix de vente ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation, sauf en cas de vente à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte.

Article L443-12-1

L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.

L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre l'évaluation faite par le service des domaines lors de l'acquisition et le prix d'acquisition.

Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.

A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations.

Article L443-13

En cas de cession d'un élément de patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'ensemble auquel appartient le bien vendu devient immédiatement exigible.

Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.

Toutefois, dans le cas d'une vente à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte, les emprunts sont transférés avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.

Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif.

Dans le cas d'une vente réalisée en application de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-11, l'organisme est tenu de verser à l'Etat une somme équivalente au montant des aides financières accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du bien vendu, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

En cas de vente d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

Article L443-14

Toute décision d'aliénation d'un élément du patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré autre que les logements est notifiée au représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte la constatant.

Toutefois, lorsque le prix de cession de ladite aliénation est supérieur à un montant déterminé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances, la décision d'aliéner est soumise à la procédure prévue à l'article L. 443-7.

Article L443-15

En cas de vente réalisée en application de la présente section, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement.

Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un autre syndic dès lors que les copropriétaires autres que l'organisme vendeur détiennent au moins 60 % des voix du syndicat.

Les fonctions de syndic de la copropriété comportant des immeubles vendus en application de la présente section peuvent être assurées par l'organisme vendeur conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis lorsque l'organisme n'est plus propriétaire d'aucun logement.

Les dispositions du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur.

Dans les copropriétés issues de la vente de logements locatifs réalisée en application de la présente section dans lesquelles un organisme d'habitations à loyer modéré détient au moins un logement, celui-ci peut, en tant que de besoin, mettre son personnel à disposition du syndicat des copropriétaires afin d'assurer des missions de gardiennage, d'agent de propreté, d'élimination des

déchets, d'entretien technique courant et de veille de bon fonctionnement des équipements communs. Cette prestation de mise à disposition de personnel bénéficie de l'exonération de taxe sur la valeur ajoutée prévue à l'article 261 B du code général des impôts lorsque les conditions prévues par cet article sont remplies.

Article L443-15-1

Sans préjudice des règles du code de l'urbanisme applicables au permis de démolir, un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ne peut être démoli sans l'accord préalable du représentant de l'Etat dans le département, de la commune d'implantation et des garants des prêts.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de remboursement des emprunts et des aides de l'Etat en cas de démolition totale ou partielle.

Article L443-15-2

Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'aliénation des logements acquis par des sociétés d'économie mixte en application du quatrième alinéa de l'article L. 443-11.

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

Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont également applicables, dans les départements d'outre-mer, à la vente des logements locatifs sociaux des sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'Etat. Toutefois, lorsqu'une société d'économie mixte met en vente un logement social vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine social dans le département par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. En outre, le surplus des sommes perçues par la société d'économie mixte, au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13, est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs sociaux, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives sociales ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif social.

Article L443-15-2-1

Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont applicables aux logements locatifs sociaux des collectivités territoriales faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2. Toutefois, lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans son territoire, par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13 est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés, au développement d'une offre de places d'hébergement dans les établissements visés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé de logements locatifs conventionnés, ou à des acquisitions de logements devant être conventionnés en vue d'un usage locatif.

Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont également applicables, dans les départements d'outre-mer, à la vente des logements locatifs sociaux des collectivités territoriales construits, acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat. Toutefois, lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement social vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine social de son territoire, par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale, au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13, est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs sociaux, au développement d'une offre de places d'hébergement dans les établissements visés au 8° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives sociales ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif social.

Article L443-15-3

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété, ni aux cessions gratuites de terrains imposées par l'autorité compétente.

Article L443-15-4

Dans le cas où le terrain sur lequel un immeuble ou un groupe d'immeubles est édifié a été donné à bail à construction à un organisme d'habitations à loyer modéré par une collectivité publique, le bailleur et le preneur peuvent, préalablement à toute cession de logements prévue à l'article L. 443-7 du présent code, convenir d'une vente du terrain d'assiette au profit de ce dernier. Dans ce cas, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut, en accord avec le vendeur, se libérer d'une partie du prix de vente, par des versements échelonnés sur plusieurs années.

Article L443-15-5

Un décret en Conseil d'Etat précise en tant que de besoin les conditions d'application de la présente

section.

Sous-section 2 : Dispositions applicables aux logements-foyers.

Article L443-15-6

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre les logements-foyers leur appartenant depuis plus de dix ans à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré, à des sociétés d'économie mixte, à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des organismes sans but lucratif.

Les logements-foyers construits ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou qui ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en vertu d'une convention prévue à l'article L. 351-2 demeurent soumis, lorsqu'ils font l'objet d'une mutation, à des règles d'attribution sous conditions de ressources et des règles de fixation de redevance par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, pendant une période d'au moins dix ans à compter de ladite mutation.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier ou de l'inscription au livre foncier.

A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage de logement-foyer.

En cas de cession conclue en application du premier alinéa, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du logement-foyer vendu devient immédiatement exigible.

Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.

En outre, les emprunts peuvent être transférés aux personnes morales bénéficiaires des ventes mentionnées au premier alinéa, avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.

En cas de vente d'un logement-foyer ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements ou de logements-foyers en vue d'un usage locatif.

Les dispositions du présent article sont applicables aux logements-foyers appartenant aux

collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 ainsi que, dans les départements d'outre-mer, aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Section 2 bis : Accession sociale à la propriété.

Article L443-15-7

Est institué dans les communes qui le souhaitent un guichet unique dans le cadre d'une procédure d'accession sociale à la propriété.

Dans les mairies, ce guichet unique met à la disposition du public un dossier présentant l'ensemble des dispositifs de soutien à l'accession sociale à la propriété.

Sont notamment communiqués à cette fin aux maires, à leur demande :

- les projets de ventes de logements à leurs locataires par les bailleurs sociaux ;
- les informations relatives aux opérations d'accession sociale à la propriété des promoteurs privés ou sociaux situées dans la commune ;
- les informations relatives aux dispositifs de prêts proposés par les établissements de crédit en faveur des ménages modestes, tels que les prêts mentionnés dans la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 312-1 du présent code, et les avances remboursables sans intérêt mentionnées au I de l'article 244 quater J du code général des impôts.

Sont assimilés aux logements sociaux visés à l'article L. 302-5 du présent code, pendant cinq ans à compter de leur vente, les logements vendus à partir du 1er juillet 2006 à leurs locataires, en application de l'article L. 443-7.

Section 3 : Dispositions particulières aux pensionnés de guerre.

Article L443-16

Conformément à l'article L. 325 du code des pensions militaires d'invalidité et des victimes de guerre, les pensionnés de guerre ayant un taux d'invalidité égal ou supérieur à 50 p. 100 peuvent, s'ils bénéficient de prêts destinés à faciliter l'acquisition ou la construction d'habitations à loyer modéré, obtenir certains avantages dans les conditions fixées en vertu de l'article L. 443-1.

Article L443-17

Conformément à l'article L. 326 du code des pensions militaires d'invalidité et des victimes de guerre, les invalides de guerre qui, par suite de blessures ou de maladies ayant ouvert droit à pension au titre de ce code ne peuvent remplir la condition visée au premier alinéa de l'article L. 443-2 du présent code peuvent bénéficier de la législation relative aux habitations à loyer modéré grâce à l'institution d'un fonds spécial ayant pour objet de garantir le remboursement des prêts qui leur sont consentis.

Ce fonds est géré par la caisse des dépôts et consignations.

Les demandes de garantie sont adressées à l'office national des anciens combattants et victimes de guerre.

Ce dernier désigne les bénéficiaires dans la limite des disponibilités du crédit ouvert chaque année par la loi de finances, et, éventuellement, des ressources du fonds spécial en tenant compte des indications qui lui sont fournies par la caisse des dépôts et consignations en ce qui concerne le montant de la surprime correspondant à la couverture des risques particuliers présentés par les postulants susceptibles d'être admis au bénéfice de la garantie.

Section 4 : Taux des intérêts moratoires.

Article L443-18

Le taux des intérêts moratoires en cas de retard dans les remboursements dus aux organismes d'habitations à loyer modéré par leurs adhérents ou emprunteurs ne peut dépasser le taux prévu à l'article L. 431-2.

Ce taux s'applique aux contrats en cours, nonobstant toute clause contraire.

Chapitre IV : Prise à bail et en gestion de logements par les organismes d'habitations à loyer modéré.

Section 1 : Dispositions applicables à la sous-location des logements vacants.

Article L444-1

Les offices publics de l'habitat, les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré visées à l'article L. 422-3 du présent code et les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré peuvent prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par le présent chapitre.

Article L444-2

Le contrat de prise à bail ne peut être conclu qu'avec l'accord du maire de la commune d'implantation du logement lorsque, dans cette commune, le nombre de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 représente, au 1er janvier de la pénultième année, au moins 20 % de résidences principales au sens du dernier alinéa du même article. Le logement pris à bail doit être vacant depuis au moins un an et appartenir à une ou des personnes physiques ou à une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Article L444-3

Le logement donné en sous-location par l'organisme d'habitations à loyer modéré doit satisfaire aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 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'organisme d'habitations à loyer modéré peut être chargé par le propriétaire de réaliser en son nom et pour son compte les travaux permettant le respect de ces normes.

Article L444-4

Le logement est attribué au sous-locataire selon les règles fixées par la section 1 du chapitre Ier du présent titre.

Article L444-5

Les dispositions des articles 3 à 7, 9-1, 12, des deuxième et troisième alinéas du I de l'article 15, du d de l'article 17 et des articles 21 à 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée sont applicables au contrat de sous-location. Les dispositions de l'article 14 de la même loi sont applicables au contrat de sous-location, lorsque le bénéficiaire du transfert ou de la poursuite de ce contrat remplit les conditions pour l'attribution d'un logement d'habitations à loyer modéré.

Le loyer de sous-location ne peut excéder un plafond fixé selon les zones géographiques par l'autorité administrative.

L'organisme d'habitations à loyer modéré ne peut donner congé au sous-locataire que pour un motif

légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le sous-locataire de l'une des obligations lui incombant. Le congé doit mentionner le motif allégué.

Article L444-6

Si, à l'expiration du contrat de location passé entre le propriétaire et l'organisme d'habitations à loyer modéré, il n'a pas été conclu de contrat de location entre le propriétaire et le sous-locataire, ce dernier est déchu de tout titre d'occupation sur le logement que l'organisme est tenu de restituer au propriétaire libre de toute occupation.

Trois mois avant l'expiration du contrat entre le propriétaire et l'organisme d'habitations à loyer modéré, ce dernier est tenu de proposer au sous-locataire qui n'a pas conclu de contrat de location avec le propriétaire et qui remplit les conditions pour l'attribution d'un logement d'habitations à loyer modéré la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Section 2 : Dispositions applicables à la sous-location des logements conventionnés en application des articles L. 321-4 ou L. 321-8.

Article L444-7

Les articles L. 444-5 et L. 444-6 s'appliquent aux logements, meublés ou non, conventionnés en application des articles L. 321-4 ou L. 321-8 et destinés à la sous-location aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, sous réserve des dispositions des articles L. 444-8 et L. 444-9.

Article L444-8

Le bail établi entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et le propriétaire est conclu pour une durée d'au moins six ans.

Article L444-9

Les rapports entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et les occupants sont régis par un contrat de sous-location conclu pour une durée d'un an. Le bailleur peut renouveler deux fois le contrat pour la même durée. Le bailleur doit proposer, trois mois avant le terme définitif du contrat, une solution de logement correspondant aux besoins et aux possibilités des occupants.

Les occupants peuvent mettre fin au contrat à tout moment. Par dérogation à l'article L. 444-5, le délai de préavis est d'un mois si le congé émane des occupants. Ce délai est porté à trois mois s'il émane du bailleur et, dans ce cas, le congé ne peut être donné que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par les occupants de l'une des obligations leur incombant ou le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

Chapitre V : Dispositions particulières applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré ayant conclu une convention d'utilité

sociale.

Article L445-1

Avant le 31 décembre 2010, les organismes d'habitations à loyer modéré concluent avec l'Etat, sur la base du plan stratégique de patrimoine mentionné à l'article L. 411-9 et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans renouvelable.

Les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat et les départements sont associés, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, à l'élaboration des dispositions des conventions d'utilité sociale relatives aux immeubles situés sur leur territoire. Ils sont signataires des conventions d'utilité sociale conclues par les organismes qui leur sont rattachés et peuvent l'être pour les organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire.

La convention d'utilité sociale comporte :

-le classement des immeubles ou ensembles immobiliers ; ce classement est établi en fonction du service rendu aux locataires, après concertation avec les locataires dans des conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis 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 ;

-l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment un plan de mise en vente à leurs locataires des logements à usage locatif détenus par l'organisme et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente ;

-les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;

-un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme.

La convention d'utilité sociale comporte des indicateurs permettant de mesurer si les objectifs fixés pour chaque aspect de la politique des organismes mentionnés au présent article ont été atteints. Ces indicateurs sont définis par décret en Conseil d'Etat. Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la convention prévoit également un dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité selon des seuils et des modalités définis par décret en Conseil d'Etat.

Si un organisme d'habitations à loyer modéré n'a pas adressé un projet de convention d'utilité sociale au représentant de l'Etat du département de son siège avant le 30 juin 2010, le ministre chargé du logement peut lui retirer une ou plusieurs des compétences mentionnées aux articles L. 421-1 à L. 421-4, L. 422-2 et L. 422-3, pendant une durée qui ne peut excéder cinq ans. Le ministre chargé du logement peut en outre, pour la même durée, majorer la cotisation due par cet organisme en vertu de l'article L. 452-4, dans une proportion qui ne peut excéder le quintuple du montant initialement dû.

Si, au cours de la durée de la convention, le représentant de l'Etat signataire de la convention constate que l'organisme n'a pas respecté les engagements définis par la convention, il le met en demeure de présenter ses observations et, le cas échéant, de faire des propositions permettant de remédier aux manquements constatés dans un délai d'un mois.

Si cet examen de la situation de l'organisme démontre que celui-ci a gravement manqué, de son fait, à ses engagements, le représentant de l'Etat propose au ministre chargé du logement de prononcer une pénalité à son encontre.

Le montant de cette pénalité, proportionné à l'écart constaté entre les objectifs définis par la convention et leur degré de réalisation ainsi qu'à la gravité des manquements, ne peut excéder 100 € par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel, augmenté du montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu.

La pénalité est recouvrée au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social, dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-5.

Article L445-2

Le cahier des charges de gestion sociale mentionné à l'article L. 445-1 récapitule les obligations de l'organisme relatives aux conditions d'occupation et de peuplement des logements qui tiennent compte des engagements fixés par les accords mentionnés aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2, ainsi que celles relatives à la détermination des loyers. Il précise les actions d'accompagnement menées, en lien avec les associations d'insertion, en faveur des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, notamment celles occupant les logements ayant bénéficié des financements prévus au II de l'article R. 331-1. Il porte sur l'ensemble des logements pour lesquels l'organisme détient un droit réel.

Le cahier des charges est révisé tous les six ans.

Il fixe notamment, par immeuble ou ensemble immobilier :

-les plafonds de ressources applicables pour l'attribution des logements ;

-les conditions dans lesquelles l'organisme peut exiger des locataires le paiement d'un supplément de loyer de solidarité, et ses modalités de calcul ;

-le montant maximal total des loyers, rapporté à la surface utile ou à la surface corrigée totale, exprimé en euros par mètre carré et par mois. Il tient compte du classement des immeubles ou groupes d'immeubles mentionné à l'article L. 445-1. Pour l'établissement de la première convention d'utilité sociale, l'organisme peut déroger au présent alinéa.

Les engagements du cahier des charges se substituent à ceux prévus par la réglementation en vigueur à la date de son établissement.

Les engagements qui sont de même nature que ceux figurant dans les conventions conclues au titre de l'article L. 351-2 et en vigueur à la date de signature de la convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 se substituent de plein droit à ceux-ci ainsi qu'à l'engagement d'occupation sociale inscrit dans ces conventions pour la durée de celles-ci. Pour les conventions conclues au titre de l'article L. 351-2, postérieurement à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, la substitution intervient au terme de la sixième année de leur application.

Article L445-3

Les plafonds de ressources prévus par le cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2 sont, pour chaque immeuble ou ensemble immobilier, ceux inscrits dans les conventions visées à l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'Etat la convention définie aux articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 lui donnant compétence pour attribuer les aides de l'Etat en faveur de la réalisation et de la réhabilitation de logements locatifs sociaux, les plafonds de ressources sont ceux prévus le cas échéant par cette convention pour le secteur géographique où est situé l'immeuble. Il peut toutefois, pour la durée de la convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1, être dérogé à ces plafonds dans des conditions fixées par décret.

Article L445-4

Le montant maximal de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme résultant du cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2 ne peut excéder le montant maximal résultant, à la date d'établissement de ce même cahier des charges, des conventions visées à l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Il peut être augmenté, pendant la durée de la convention et en vue d'assurer l'équilibre financier d'opérations d'amélioration modifiant le classement des immeubles, dans des conditions prévues par le cahier des charges. Celui-ci peut prévoir si nécessaire, lors de son établissement ou au moment du renouvellement de la convention, un montant maximal plus élevé que celui résultant des dispositions précédentes, à la demande d'un organisme et en vue de préserver ses équilibres financiers, après avis de la Caisse de garantie du logement locatif social.

Le montant maximal de la masse des loyers prévu au précédent alinéa est actualisé au 1er juillet de chaque année conformément au mode de calcul défini au d de l'article 17 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'organisme fixe le loyer maximal applicable à chaque logement en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

L'organisme fixe librement les loyers applicables aux bénéficiaires des baux ou engagements en cours dans la limite des loyers maximaux. Toutefois, aucune augmentation de loyer ne doit entraîner, d'une année par rapport à l'année précédente, une hausse qui excède de plus de 5 % le montant maximal prévu en application du d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, sauf accord des associations représentatives de locataires ou des locataires dans les conditions fixées par l'article 42 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.

La convention d'utilité sociale peut prévoir, à titre expérimental, pour sa durée, un dispositif permettant de moduler les loyers en fonction des revenus des locataires nonobstant les plafonds de loyers fixés par les conventions conclues en application de l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Ces loyers ne peuvent excéder une part des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Le minimum et le maximum de cette part sont déterminés par décret en Conseil d'Etat.

Article L445-5

Les dispositions de l'article L. 441-4 sont applicables au supplément de loyer de solidarité prévu par le cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2.

Toutefois, l'organisme peut, pour la durée de la convention et dans les conditions fixées par celle-ci, déroger à ces dispositions.

Article L445-6

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent chapitre.

Article L445-7

Par dérogation à l'article L. 353-15, les dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 32 bis de la loi n° 48-1360 du 1er 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 ne sont pas opposables aux organismes qui ont conclu avec l'Etat une convention d'utilité sociale.

Article L445-8

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux unions d'économie sociale mentionnées à l'article L. 365-1, pour les logements faisant l'objet d'une convention au titre des 2°, 3° ou 4° de l'article L. 351-2 et pour lesquels elles détiennent un droit réel.

Partie législative

Livre IV : Habitations à loyer modéré.

Titre V : Contrôle, redressement des organismes et garantie de l'accession sociale à la propriété.

Chapitre Ier : Contrôle.

Article L451-1

Les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés coopératives de production et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, bénéficiant de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré sont soumis au contrôle de l'administration.

Toute société, association, collectivité ou organisme, quel qu'en soit le statut, exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux est soumis au même contrôle concernant ces logements lorsque ceux-ci ont fait l'objet soit d'une subvention ou d'un prêt aidé, réglementé par l'Etat ou conventionné, soit d'un avantage fiscal lié à leur caractère de logement social. Pour les besoins exclusifs de ce contrôle, l'administration peut obtenir de la société, l'association, la collectivité ou l'organisme contrôlé, au cas où il exerce d'autres activités, communication de tout document se rapportant à ces activités.

Il en est de même pour les groupements d'intérêt économique constitués en application des articles L. 251-1 et suivants du code de commerce et pour les associations de gestion, qui comprennent au moins un organisme d'habitations à loyer modéré parmi leurs membres ainsi que pour les personnes privées mandataires d'organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre du contrat de promotion immobilière prévu au livre II, titre II, du présent code relatif à la promotion immobilière.

L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers.

Le contrôle s'exerce sur pièces ou sur place. Les agents chargés d'effectuer les contrôles sur place sont des agents de l'Etat habilités à cet effet de façon permanente ou temporaire par décision de l'autorité ministérielle. Ils peuvent procéder à des contrôles conjoints avec les agents habilités de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction.

L'organisme vérifié est averti du contrôle sur place dont il fait l'objet avant l'engagement des opérations ; l'avertissement mentionne que l'organisme a la faculté de se faire assister de tout

conseil de son choix pendant le déroulement des opérations. Les agents chargés du contrôle ont accès à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre copie aux frais de l'organisme. Ils ont accès, entre huit heures et vingt heures, à tous locaux professionnels et à tous immeubles construits ou gérés par l'organisme à l'exclusion des locaux affectés au domicile.

Lorsque le contrôle de l'administration s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué au président, ou dirigeant de l'organisme concerné qui dispose d'un mois pour présenter ses observations. Le rapport définitif et, le cas échéant, les observations de l'organisme contrôlé sont communiqués au directoire et au conseil de surveillance ou au conseil d'administration ou à l'organe délibérant en tenant lieu dès sa plus proche réunion pour être soumis à délibération.

L'autorité administrative met en demeure l'organisme contrôlé de procéder, dans un délai déterminé, à la rectification des irrégularités ou carences constatées.

Article L451-1-1

Après transfert de propriété des logements sociaux mentionnés aux articles L. 411-3 et L. 411-4, les bailleurs de ces logements sont, quel que soit leur statut, soumis au contrôle de l'administration. Ce contrôle a pour objet de vérifier qu'ils respectent les règles d'accès sous condition de ressources et de plafonnement des loyers auxquelles demeurent soumis ces logements, ainsi que leurs conditions d'application.

Le contrôle s'exerce sur pièces ou sur place. Les agents chargés d'effectuer les contrôles sur place sont des agents de l'Etat habilités à cet effet par décision de l'autorité ministérielle.

Le bailleur est averti du contrôle sur place dont il fait l'objet avant l'engagement des opérations ; l'avertissement mentionne que le bailleur a la faculté de se faire assister de tout conseil de son choix pendant le déroulement des opérations. Pour les besoins exclusifs de leur mission, les agents chargés du contrôle ont accès à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre copie. Ils ont accès, entre 8 heures et 20 heures, à tous locaux professionnels où exerce le bailleur.

Lorsque le contrôle de l'administration s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué au bailleur qui dispose d'un mois pour présenter ses observations.

L'autorité administrative met en demeure le bailleur de régulariser sa situation dans un délai déterminé.

Article L451-2

Les fonctionnaires chargés du contrôle prévu à l'article L. 451-1 peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, consulter, dans les bureaux des architectes ou entrepreneurs ayant traité avec des organismes soumis à ce même contrôle, tous documents comptables, copies de lettres, pièces de recettes et de dépenses.

Article L451-2-1

Le fait de faire obstacle au contrôle de l'administration rend passible, après mise en demeure demeurée infructueuse, la personne morale contrôlée d'une amende de 15 000 euros maximum. La pénalité est recouvrée au profit de l'Etat comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Lorsqu'un organisme ne respecte pas, pour un ou plusieurs logements, les règles d'attribution et d'affectation prévues au présent code, l'autorité administrative, après l'avoir mis en mesure de présenter ses observations, peut, sans préjudice de la restitution le cas échéant de l'aide publique, infliger une sanction pécuniaire d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de dix-huit mois du loyer en principal du ou des logements concernés.

Article L451-3

L'administration chargée du contrôle prévu à l'article L. 451-1 peut communiquer à l'administration fiscale, spontanément ou sur sa demande, sans que puisse être opposée l'obligation au secret professionnel, tous les renseignements et documents recueillis dans le cadre de sa mission.

Article L451-5

L'avis de l'autorité compétente de l'Etat est requis par les organismes d'habitations à loyer modéré préalablement à leurs acquisitions ou cessions immobilières à l'exception de celles relatives aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété.

Article L451-7

Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent chapitre.

Chapitre II : Caisse de garantie du logement locatif social et redressement des organismes.

Article L452-1

La Caisse de garantie du logement locatif social est un établissement public national à caractère administratif. Elle gère un fonds de garantie de prêts au logement social. Elle est substituée de plein droit dans les droits et obligations de la Caisse de garantie du logement social visée à l'article L.

431-1, à compter du 1er janvier 2001.

Elle contribue, notamment par des concours financiers, à la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 pour ce qui concerne leur activité locative sociale, pour leur permettre en particulier d'assurer la qualité de l'habitat.

Elle accorde également des concours financiers destinés à favoriser la réorganisation des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte, des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage mentionné à l'article L. 365-2 et leur regroupement. Elle finance des actions de formation ou de soutien technique au profit des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte pour leur permettre de mener des actions ou opérations de renouvellement urbain.

Elle contribue, dans les conditions prévues à l'article L. 452-4-1, au financement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

Elle concourt, par ses participations aux frais de l'union et des fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré et aux frais de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte, à assurer leur meilleur fonctionnement, la coordination de leurs activités, leurs investissements pour le développement des actions en faveur du logement social, en particulier la prévention des difficultés des organismes. Elle peut aussi soutenir, aux mêmes fins, les fédérations groupant les organismes mentionnés à l'article L. 365-2. Elle participe également au financement des associations nationales de locataires représentatives qui siègent à la Commission nationale de concertation pour leurs activités dans les secteurs locatifs mentionnés aux troisième et quatrième alinéas de l'article 41 ter 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. Elle peut également aider des organismes agréés mentionnés à l'article L. 366-1 à développer l'information en faveur du logement social.

Article L452-1-1

La Caisse de garantie du logement locatif social gère un fonds dont les ressources proviennent des prélèvements effectués en application de l'article L. 423-14. Dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, ce fonds attribue des concours financiers aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte pour la réalisation de leurs opérations de construction et d'amélioration de leur parc de logements locatifs sociaux.

Article L452-2

La caisse est administrée par un conseil d'administration composé à parts égales de représentants de l'Etat, d'une part, et de représentants de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et de la fédération des sociétés d'économie mixte, d'autre part, ainsi que d'un représentant de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et d'une personnalité qualifiée, désignée par le ministre chargé du logement après avis des représentants des organismes d'habitations à loyer modéré, à raison de ses compétences dans le domaine du logement.

Le conseil d'administration élit en son sein un président parmi les représentants des organismes d'habitations à loyer modéré.

Article L452-2-1

Une commission placée auprès du conseil d'administration de la caisse visée à l'article L. 452-2 et composée majoritairement de représentants de l'union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte et comprenant au moins un représentant de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine statue sur les concours financiers précisés au troisième alinéa de l'article L. 452-1 dans des conditions définies par le décret mentionné à l'article L. 452-7.

Article L452-3

Les ressources de la Caisse de garantie du logement locatif social sont constituées par :

- a) Des dotations en capital ou autres concours apportés par l'Etat ou la Caisse des dépôts et consignations ;
- b) Des rémunérations perçues en contrepartie des garanties accordées au titre du fonds de garantie mentionné à l'article L. 452-1 ;
- c) Des cotisations et majorations versées en application des articles L. 452-4, L. 452-4-1 et L. 452-5 ;
- d) Des dons et legs ;
- e) Des produits de placements et des remboursements de prêts, ainsi que des reversements des concours financiers visés à l'article L. 452-1 ;
- f) Le produit des emprunts qu'elle contracte avec l'autorisation du ministre chargé des finances ;
- g) Le produit des pénalités et prélèvements recouverts en application des articles L. 423-14 et L. 445-1.

Article L452-4

Au titre de leur activité locative sociale, les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés d'économie mixte et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 versent, au premier trimestre de chaque année, une cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social. Elle est due pour l'année entière par le redevable qui exerce l'activité assujettie à cette cotisation le 1er janvier.

La cotisation des organismes d'habitations à loyer modéré et des organismes bénéficiant de

l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 a pour assiette les loyers ou redevances appelés au cours du dernier exercice à raison des logements à usage locatif et des logements-foyers sur lesquels ils sont titulaires d'un droit réel. Pour les logements-foyers, la cotisation a pour assiette l'élément de la redevance équivalent au loyer.

La cotisation des sociétés d'économie mixte a pour assiette les loyers appelés au cours du dernier exercice clos pour les logements à usage locatif et les logements-foyers leur appartenant et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

La cotisation est réduite d'un montant proportionnel au nombre de bénéficiaires des aides prévues aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale et L. 351-1 du présent code. Le nombre d'allocataires s'apprécie au 31 décembre du dernier exercice clos.

La cotisation est également réduite d'un montant proportionnel au nombre de logements et de logements-foyers situés dans les quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts. Ce nombre s'apprécie au 31 décembre du dernier exercice clos.

La cotisation est également réduite d'un montant proportionnel au nombre des logements à usage locatif et des logements-foyers ayant fait l'objet au cours de l'année écoulée d'une première mise en service par l'organisme et d'une convention en application du 3° ou du 5° de l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat. Dans le cas des logements-foyers, le nombre retenu est celui des unités ouvrant droit à redevance.

Le taux de la cotisation, qui ne peut excéder 1, 5 %, le montant de la réduction par allocataire et celui de la réduction par logement ou logement-foyer situé dans les quartiers mentionnés au cinquième alinéa ainsi que celui de la réduction par logement ou logement-foyer nouvellement conventionnés ou, dans les départements d'outre-mer, nouvellement construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat sont fixés par arrêtés des ministres chargés du logement, de l'économie et des finances.

Article L452-4-1

Les organismes d'habitations à loyer modéré, les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 et les sociétés d'économie mixte, au titre des logements locatifs et des logements-foyers visés au troisième alinéa de l'article L. 452-4, versent, au premier trimestre de chaque année, une cotisation additionnelle à la Caisse de garantie du logement locatif social. Elle est due pour l'année entière par le redevable qui exerce l'activité assujettie à cette cotisation le 1er janvier. La cotisation additionnelle comprend :

a) Une part égale au produit d'une somme forfaitaire par le nombre de logements à usage locatif sur lesquels l'organisme est titulaire d'un droit réel au 31 décembre de l'avant-dernier exercice clos, augmenté du nombre d'unités de logements-foyers ouvrant droit à redevance. La somme forfaitaire est fixée chaque année, sans pouvoir excéder 10 euros, par arrêté des ministres chargés du logement, de la ville, de l'économie et des finances après avis de l'union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et avis de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte ;

b) Une part variable qui a pour assiette l'autofinancement net de l'organisme établi à partir des comptes annuels de l'avant-dernier exercice clos. L'autofinancement net est calculé en déduisant les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, à l'exception des remboursements anticipés, de

la différence entre les produits et les charges de l'exercice. Pour le calcul de cette différence, ne sont pas pris en compte les dotations pour amortissements et provisions et leurs reprises ainsi que certains produits ou charges exceptionnels ou de transfert définis par décret en Conseil d'Etat. Le montant de l'autofinancement net fait l'objet d'une réfaction en fonction du montant des produits locatifs, dont le pourcentage, qui ne peut être inférieur à 5 %, est fixé par un arrêté des ministres chargés du logement, de la ville, de l'économie et des finances, pris après avis de l'Union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et avis de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte. Le montant de la part variable est calculé en appliquant à la base ainsi déterminée un taux fixé, dans les limites de 15 %, par un arrêté pris dans les mêmes formes.

Les dispositions des articles L. 452-5 et L. 452-6 sont applicables à la cotisation additionnelle.

Article L452-5

La cotisation est déclarée et payée par les redevables spontanément à la Caisse de garantie du logement locatif social par voie électronique, accompagnée d'une déclaration dont le modèle est fixé par l'autorité administrative.

Le non-respect de l'obligation de paiement par voie électronique prévue au premier alinéa entraîne l'application d'une majoration de 0,2 % du montant des sommes dont le versement a été effectué selon un autre mode de paiement. Le montant de la majoration ne peut être inférieur à 60 euros.

Elle est recouvrée et contrôlée selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée.

La majoration de 0,2 % prévue au deuxième alinéa est appliquée, le cas échéant, sans préjudice des pénalités et majorations résultant du troisième alinéa.

Article L452-6

Sur sa demande, la Caisse de garantie du logement locatif social peut obtenir de l'autorité administrative compétente et des organismes payeurs des aides visées au quatrième alinéa de l'article L. 452-4, les éléments d'information nécessaires à la vérification et au recouvrement des cotisations qui lui sont dues.

Article L452-7

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent chapitre.

Chapitre III : Garantie des opérations d'accession sociale à la propriété.

Article L453-1

I. - La Société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré contre les risques d'opérations immobilières a pour objet de garantir les organismes d'habitations à loyer modéré contre les risques financiers encourus par eux dans les opérations de promotion immobilière et les opérations de vente d'immeubles à construire, à améliorer ou achevés, exception faite des opérations de vente mentionnées aux articles L. 443-7 et suivants et des opérations immobilières réalisées par les sociétés civiles immobilières visées à l'article L. 443-6-2 comportant des logements ayant déjà fait l'objet d'une occupation.

Un organisme d'habitations à loyer modéré, directement ou indirectement, ne peut procéder aux acquisitions immobilières, contracter un emprunt ou réaliser les travaux afférents à une opération mentionnée au premier alinéa s'il ne bénéficie de la garantie de la société. La garantie accordée à l'organisme d'habitations à loyer modéré consiste en l'engagement de la société de verser à ce dernier, à partir d'un certain seuil, une fraction de la perte sur fonds propres constatée au titre des opérations mentionnées au premier alinéa. Cette fraction est fixée par la convention de garantie et ne peut être ni inférieure à 50 %, ni supérieure à 80 %. Le seuil de versement ainsi que les autres conditions d'engagement de la société sont fixés par la convention de garantie selon les modalités précisées par décret.

II. - La société est une société anonyme soumise aux dispositions du livre II du code de commerce, sous réserve des dispositions suivantes.

Ses statuts sont approuvés par décret.

Les seuls actionnaires de la société sont l'union et les fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré. Son conseil d'administration, auquel assiste un commissaire du Gouvernement désigné par le ministre chargé du logement, est composé de représentants de ces actionnaires et est présidé par l'un de ces représentants.

La société a notamment pour ressources les dotations en capital ou autres concours versés par ses actionnaires et les cotisations versées par les organismes qui réalisent les opérations mentionnées au premier alinéa du I.

Elle a accès à l'ensemble des documents comptables et financiers et aux rapports des commissaires aux comptes des organismes d'habitations à loyer modéré qui réalisent les opérations mentionnées au I.

Article L453-2

L'activité de vente définie au premier alinéa de l'article L. 453-1 fait l'objet d'une comptabilité distincte dans les écritures de chaque organisme d'habitations à loyer modéré.

Article L453-3

Les organismes d'habitations à loyer modéré, lorsqu'ils concluent une vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, sont tenus d'apporter la garantie d'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués prévue au d de l'article L. 261-11.

Partie législative

Livre IV : Habitations à loyer modéré.

Titre VI : Organismes consultatifs.

Chapitre unique.

Section 1 : Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Section 2 : Comités régionaux des habitations à loyer modéré.

Section 4 : Dispositions communes.

Article L461-2

Un décret en conseil d'Etat détermine les mesures relatives à la composition, à l'organisation et au fonctionnement du conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Partie législative

Livre IV : Habitations à loyer modéré.

Titre VII : Dispositions particulières à certaines parties du territoire.

Chapitre Ier : Départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle.

Article L471-1

Conformément à la loi du 1er juin 1924 relative à l'introduction de la législation civile et commerciale française et spécialement de son article 7, 6., demeure en vigueur la loi locale du 1er mai 1889 modifiée, autorisant les associations coopératives de production et de consommation à construire des logements dans les conditions prévues par ce texte.

Chapitre II : Départements d'Outre-Mer.

Article L472-1

Les modalités d'application des dispositions du présent livre aux départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion et, notamment les modalités de financement et de contrôle des organismes d'habitations à loyer modéré font l'objet d'arrêtés conjoints des ministres intéressés. Toutefois, les décrets pris pour l'application de l'article L. 431-6 précisent les mesures d'application nécessitées par la situation particulière aux départements d'outre-mer ainsi que par celle des Français d'outre-mer.

Article L472-1-1

Les sociétés d'économie mixte de construction constituées dans les départements d'outre-mer en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 tendant à l'établissement et à l'exécution de plans d'équipement et de développement économique et social des territoires et départements d'outre-mer et agréées par décision administrative peuvent bénéficier, dans les mêmes conditions que les sociétés d'habitations à loyer modéré, des prêts de la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré, de la caisse de garantie du logement social et de la caisse des dépôts et consignations

en application du livre IV du présent code.

Les modalités d'application du présent article sont fixées dans les mêmes conditions que celles prévues à la première phrase de l'article précédent.

Article L472-1-2

Les dispositions des sections 1 et 2 du chapitre Ier et du chapitre V du titre IV du présent livre et celles des articles L. 442-5, L. 442-6-1, L. 442-6-5, L. 442-8-1, L. 442-8-2, L. 442-8-4, L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1 sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 précitée et aux sociétés d'économie mixte locales pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Article L472-1-3

A compter du 1er janvier 1997, les dispositions des articles L. 442-1, à l'exception du troisième alinéa, à L. 442-2 sont applicables aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 et aux sociétés d'économie mixte locales, dans les départements de Guadeloupe, de Martinique, de Guyane et de la Réunion, pour les logements à usage locatif leur appartenant, ou appartenant à l'Etat, à une collectivité locale ou à un groupement de collectivités locales et gérés par lesdites sociétés.

Toutefois, l'application de ces dispositions à l'une des sociétés précitées ne peut intervenir que consécutivement à la passation d'une convention révisable annuellement entre cette société et l'Etat, définissant notamment des objectifs de loyers.

Les logements concernés doivent avoir été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat, apporté selon les modalités prévues à l'article L. 472-1 ou sous forme de prêt spécial du Crédit foncier de France, assorti d'une prime de l'Etat, ou sous forme de prêts de la Caisse centrale de coopération économique.

Les modifications de loyer pouvant résulter de ces dispositions peuvent s'appliquer aux baux en cours, à la date de révision convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année de contrat.

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article.

Article L472-1-4

Par dérogation au I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les

rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire d'un logement mentionné à l'article L. 472-1-2 qui bénéficie de l'attribution dans le parc du même bailleur d'un autre logement mentionné au même article est ramené à un mois.

Article L472-1-5

Les sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 précitée et les sociétés d'économie mixte locales versent à la Caisse de garantie du logement locatif social la cotisation prévue à l'article L. 452-4. Les dispositions des articles L. 452-5 à L. 452-7 leur sont applicables.

Article L472-1-6

Dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion, lorsque les logements locatifs sociaux font l'objet de travaux d'amélioration avec le concours financier de l'Etat prévu aux articles R. 323-13 à R. 323-21, il n'est pas fait application des dispositions de la seconde phrase du quatrième alinéa de l'article L. 442-1. Le bailleur peut, dans les limites déterminées par l'autorité administrative, fixer, à compter de la date d'achèvement des travaux, un nouveau loyer qui est applicable dès sa notification aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé.

Article L472-1-7

Les dispositions de la section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée-gérante, gère les immeubles et attribue en location les logements conformément à l'article L. 472-1-3.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Article L472-1-8

En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le bailleur peut donner congé au locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er 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.

Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. Le délai de préavis applicable est de six mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Article L472-1-9

1. En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Saint-Martin et à Mayotte, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré peuvent acquérir des parts ou actions de sociétés civiles immobilières, de sociétés civiles de placement immobilier ou de toute entreprise dont l'objet est de construire ou d'acquérir des logements si les conditions suivantes sont réunies :

1° Les logements sont loués nus à des personnes physiques qui en font leur résidence principale ou à des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ou à des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré qui les sous-louent à des personnes physiques qui en font leur résidence principale ;

2° Le loyer et les ressources du locataire ou, le cas échéant, du sous-locataire n'excèdent pas des plafonds fixés par décret.

2. Ces sociétés peuvent vendre et, en qualité de prestataires de services, construire ou gérer des logements à usage d'habitation pour le compte des sociétés civiles et entreprises mentionnées au 1 et dans les conditions de plafonds de ressources et de loyers définies au 2° du même 1.

Article L472-2

Les dispositions du présent livre, à l'exception de l'article L. 472-1-1, ne sont pas applicables au département de Saint-Pierre-et-Miquelon.

Partie législative

Livre IV : Habitations à loyer modéré.

Titre VIII : Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

Chapitre Ier : Dispositions générales.

Article L481-1

Les sociétés d'économie mixte bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2.

L'article L. 411-9 leur est applicable [Dispositions résultant de la décision du Conseil constitutionnel n° 2009-578 DC du 18 mars 2009] pour les logements à usage locatif et les logements-foyers leur appartenant et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Ces sociétés sont soumises au contrôle de l'administration dans les conditions prévues aux articles L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1. Elles sont soumises à des obligations comptables particulières fixées par le comité de la réglementation comptable. Leurs activités d'intérêt général mentionnées au premier alinéa font l'objet d'une comptabilité distincte.

Article L481-2

I.-Les chapitres Ier et V du titre IV du présent livre, les articles L. 442-5, L. 442-5-1 et L. 442-8 à L. 442-8-4, à l'exception de la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 442-8-2, sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.

II.-La section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre est applicable aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.

Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée-gérante, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des conventions visées au premier alinéa du présent II.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent II.

Article L481-3

En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le bailleur peut donner congé au locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. Le délai de préavis applicable est de six mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Article L481-4

Les marchés conclus par les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

Article L481-5

Les articles L. 482-1 à L. 482-4 s'appliquent aux logements à usage locatif appartenant aux sociétés d'économie mixte ou gérés par elles et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Article L481-6

Les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprennent des représentants de leurs locataires qui disposent d'une voix consultative.

Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement social.

Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le présent code.

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.

Article L481-7

Lorsqu'elles prennent en gérance des logements appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou

à un groupement de collectivités territoriales, à des organismes d'habitations à loyer modéré, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux bénéficient de toutes les délégations nécessaires à l'exercice de leur mission, dans des conditions fixées par décret.

Chapitre II : Dispositions relatives à la mobilité des locataires.

Article L482-1

En cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

Le loyer du nouveau logement doit être inférieur à celui du loyer d'origine.

Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

Dans les logements situés sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, le bailleur peut donner congé pour le terme du bail en cours à un locataire ayant refusé trois offres de relogement faites en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la même loi. Le délai de préavis applicable est de six mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans, aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap et, selon des modalités définies par décret, aux locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique, ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie. Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Article L482-2

Nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1, le bailleur propose un nouveau logement au locataire d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles dès lors que le ou les occupants présentant un tel handicap n'occupent plus le logement.

Le loyer du nouveau logement doit être inférieur à celui du loyer d'origine.

Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

Le bailleur peut donner congé pour le terme du bail en cours à un locataire ayant refusé trois offres de relogement faites en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. Le délai est porté à dix-huit mois en cas de décès d'une personne handicapée à la charge du locataire. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans.

Article L482-3

I. # Dans les logements locatifs sociaux appartenant aux sociétés d'économie mixte ou gérés par

elles et situés dans des zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les baux des locataires dont les ressources, au vu des résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9, sont, deux années consécutives, au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements fixés en application de l'article L. 441-1 sont prorogés afin de leur permettre de disposer du logement qu'ils occupent pour une durée de trois ans. Cette prorogation intervient à compter du 1er janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement du double de ces plafonds.

Dès que les résultats de l'enquête font apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement du double de ces plafonds, le bailleur en informe les locataires sans délai.

Six mois avant l'issue de cette prorogation, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifie par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. A l'issue de cette échéance, les locataires sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués.

II. # Si, au cours de la période de prorogation visée au I, les locataires justifient que leurs ressources sont devenues inférieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ce logement, il est conclu un nouveau bail d'une durée de trois ans renouvelable.

III. # Le I n'est pas applicable aux locataires qui, l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement du double des plafonds de ressources, atteignent leur soixante-cinquième anniversaire et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. Il ne s'applique pas non plus [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2009-578 DC du 18 mars 2009] aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée.

Article L482-4

Les sociétés d'économie mixte peuvent, par délibération de leur conseil d'administration ou de leur conseil de surveillance, rendre applicable l'article L. 482-3 aux logements locatifs sociaux qui ne sont pas situés dans les zones géographiques mentionnées au I du même article.

Partie législative

Livre V : Bâtiments menaçant ruine ou insalubres.

Titre Ier : Bâtiments menaçant ruine.

Chapitre unique.

Article L511-1

Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, dans les conditions prévues à l'article L. 511-2. Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article L. 511-3.

Il peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice.

Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de signaler ces faits au maire, qui peut recourir à la procédure des articles ci-après.

Article L511-1-1

Tout arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Il est également notifié, pour autant qu'ils sont connus, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

Cet arrêté reproduit le premier alinéa de l'article L. 521-2.

A la demande du maire, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine est publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux aux frais du propriétaire.

Article L511-2

I.-Le maire, à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'Etat, met le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine, et le cas échéant les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1, en demeure de faire dans un délai déterminé, selon le cas, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus.

Si l'état du bâtiment, ou d'une de ses parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux qui peut être temporaire ou définitive. Les dispositions des articles L. 521-1 à L. 521-4 sont alors applicables.

Cet arrêté précise la date d'effet de l'interdiction, qui ne peut être fixée au-delà d'un an si l'interdiction est définitive, ainsi que la date à laquelle le propriétaire ou l'exploitant des locaux d'hébergement doit avoir informé le maire de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite aux occupants en application de l'article L. 521-3-1.

II.-La personne tenue d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté de péril peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Elle peut également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants. Les parties peuvent convenir que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté de péril.

III.-Sur le rapport d'un homme de l'art, le maire constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté de péril et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

L'arrêté du maire est publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux, à la diligence du propriétaire et à ses frais.

IV.-Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite, sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande.

Si l'inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, sur décision motivée du maire, la commune peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires ; elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées.

Lorsque la commune se substitue au propriétaire défaillant et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Les dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 1334-4 du code de la santé publique sont applicables.

Article L511-3

En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble.

Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. En ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement.

Si elles n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 511-2.

Article L511-4

Les frais de toute nature, avancés par la commune lorsqu'elle s'est substituée aux propriétaires ou copropriétaires défaillants, en application des dispositions des articles L. 511-2 et L. 511-3, sont recouverts comme en matière de contributions directes. Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est adressé à chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.

Lorsque la commune s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par le maire de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants.

Article L511-4-1

Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des monuments funéraires lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique.

Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un monument funéraire est tenue de signaler ces faits au maire, qui peut recourir à la procédure prévue aux alinéas suivants.

Le maire, à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret, met les personnes titulaires de la concession en demeure de faire, dans un délai déterminé, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au danger ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les monuments mitoyens.

L'arrêté pris en application de l'alinéa précédent est notifié aux personnes titulaires de la concession. A défaut de connaître l'adresse actuelle de ces personnes ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune où est situé le cimetière ainsi que par affichage au cimetière.

Sur le rapport d'un homme de l'art ou des services techniques compétents, le maire constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté.

Lorsque l'arrêté n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure les personnes titulaires de la concession d'y procéder dans le délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite, sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande.

Lorsque la commune se substitue aux personnes titulaires de la concession défaillantes et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en leur lieu et place, pour leur compte et à leurs frais.

Les frais de toute nature, avancés par la commune lorsqu'elle s'est substituée aux personnes titulaires de la concession défaillantes, sont recouverts comme en matière de contributions directes.

Article L511-5

Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 à L. 521-3.

Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté de péril sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2.

A compter de la notification de l'arrêté de péril, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

Les dispositions de l'alinéa précédent cessent d'être applicables à compter de l'arrêté prononçant la cessation du péril et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser.

Article L511-6

I.-Est puni d'un d'emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 euros :

-le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application des articles L. 511-2 et L. 511-3.

II.-Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros :

-le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril ;

-le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux prise en application de l'article L. 511-2 et l'interdiction de les louer ou mettre à disposition prévue par l'article L. 511-5.

III.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

IV.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

V.-Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

Partie législative

Livre V : Bâtiments menaçant ruine ou insalubres.

Titre II : Bâtiments insalubres.

Chapitre Ier : Relogement des occupants.

Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;
- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les

locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme

aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que

le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-3-3

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération

intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L521-4

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

Chapitre II : Concours financiers de l'Etat et dispositions transitoires.

Article L522-1

En ce qui concerne les opérations relatives aux terrains sur lesquels sont utilisés aux fins d'habitation des locaux ou installations impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de sécurité ou de salubrité et communément appelés " bidonvilles ", hormis les cas où l'arrêté de prise de possession du terrain est pris par le représentant de l'Etat dans le département sur demande du maire ou du représentant de toute collectivité intéressée, l'Etat ou ses opérateurs nationaux supportent seuls la charge financière de l'acquisition.

En ce qui concerne les autres opérations, un décret pris en conseil des ministres fixe les modalités de financement et, notamment, la répartition de la charge des opérations foncières entre l'Etat ou ses opérateurs nationaux et les autres collectivités publiques intéressées.

Article L522-2

Les effets des déclarations d'insalubrité prises en application des articles L. 38 et L. 42 du code de la santé publique avant le 10 juillet 1970 sont réglés conformément à la loi ancienne. Il en est de même des déclarations d'utilité publique prises en application de la loi n° 64-1229 du 14 décembre 1964 tendant à faciliter aux fins de reconstruction ou d'aménagement l'expropriation des terrains sur lesquels sont édifiés des locaux d'habitations insalubres et irrécupérables, communément appelés "bidonvilles", avant le 10 juillet 1970.

Partie législative

Livre V : Bâtiments menaçant ruine ou insalubres.

Titre III : Dispositions spéciales aux départements d'outre-mer et à la collectivité territoriale de Saint-Pierre et Miquelon.

Chapitre unique.

Article L531-1

Pour les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion un décret fixe, compte tenu des adaptations nécessaires, la date à laquelle les dispositions du titre II du présent livre entrent en vigueur. Jusqu'à cette date, les dispositions de la loi n. 64-1229 du 14 décembre 1964 précitée, modifiée par la loi n. 66-507 du 12 juillet 1966, y demeurent donc applicables.

Article L531-2

Les dispositions du présent livre ne s'appliquent pas à la collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon à l'exception du titre Ier, sous réserve des adaptations suivantes :

au premier alinéa de l'article L. 511-3 les mots: <<du tribunal d'instance>> sont remplacés par les mots: <<du tribunal de première instance>>.

Partie législative

Livre V : Bâtiments menaçant ruine ou insalubres.

Titre IV : Dispositions relatives à l'exécution des mesures de police concernant des locaux d'habitation insalubres ou dangereux.

Chapitre unique : Solidarité entre propriétaires et exploitants successifs de locaux insalubres ou dangereux.

Article L541-1

L'opposition introduite devant le juge administratif au titre exécutoire émis par l'Etat ou par la commune en paiement d'une créance résultant de l'exécution d'office de mesures prises en application des articles L. 1311-4, L. 1331-24, L. 1331-26-1, L. 1331-28, L. 1331-29 et L. 1334-2 du code de la santé publique, des articles L. 123-3, L. 129-2, L. 129-3, L. 511-2 et L. 511-3 du présent code, ou du relogement ou de l'hébergement des occupants effectué en application de l'article L. 521-3-2, n'est pas suspensive.

Dans le cas d'une créance de la commune, les dispositions du troisième alinéa de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales ne sont pas applicables.

Article L541-2

Lorsqu'un arrêté pris en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 123-3, L. 129-2 ou L. 511-2 du présent code a été publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier, les propriétaires successifs qui ont acquis l'immeuble postérieurement à cette publicité sont solidairement tenus avec le propriétaire de l'immeuble à la date de l'arrêté du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

Lorsqu'un arrêté pris en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 123-3 ou L. 511-2 du présent code et portant sur un immeuble dans lequel est exploité, à la date de l'arrêté, un fonds de commerce aux fins d'hébergement, a été publié sur le registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité, les exploitants successifs du même fonds dans les mêmes locaux postérieurement à cette publicité sont solidairement tenus avec l'exploitant du fonds à la date de l'arrêté du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

Le coût des mesures de publicité prévues aux premier et deuxième alinéas est supporté par ceux auxquels les actes ont été notifiés.

Article L541-3

Lorsqu'un arrêté pris en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 123-3 ou L. 511-2 du présent code a été publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier et sur le registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité, le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce ainsi que leurs cessionnaires successifs visés à l'article L. 541-2 sont solidairement tenus du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

Le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce sont solidairement tenus à compter de la notification qui leur a été faite de l'arrêté par l'autorité administrative.

Le coût des mesures de publicité prévues ci-dessus est supporté par ceux auxquels les actes ont été notifiés.

Article L541-4

Si un bien grevé du privilège spécial immobilier mentionné au 8° de l'article 2374 du code civil est compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce, la charge de cette sûreté est transmise au cessionnaire. Celui-ci est alors tenu d'acquitter entre les mains du créancier la somme restant due à la date du transfert de propriété, ou en cas de location-gérance, de la jouissance du bien sur lequel porte la garantie.

Article L541-5

La solidarité prévue aux articles L. 541-2 et L. 541-3 en cas de vente judiciaire ne s'applique pas aux repreneurs, y compris lorsque cette vente est autorisée ou ordonnée judiciairement au cours d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire, et en cas de vente par adjudication.

Article L541-6

Lorsqu'un immeuble frappé d'un arrêté pris en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 123-3, L. 129-2, L. 511-2 du présent code ou le fonds de commerce qui y est exploité aux fins d'hébergement font l'objet d'une mutation, le notaire qui dresse l'acte notifie sans délai cette mutation à l'auteur de l'arrêté ainsi qu'au maire de la commune.

Partie législative

Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement.

Titre Ier : Dispositions générales

Chapitre Ier : Principe.

Article L611-1

Dans les villes où il existe une crise grave du logement, des mesures exceptionnelles et temporaires sont prises en vue de réaliser une meilleure répartition des locaux de manière que puisse être assurée l'installation de ceux qui, en raison de leur travail et de leur situation de famille, doivent être pourvus de logement.

Chapitre II : Occupation du domaine public.

Article L612-1

Afin de faciliter la libération de locaux d'habitation affectés à un usage administratif, professionnel ou commercial, la Société nationale des chemins de fer français est habilitée à passer avec les personnes publiques ou privées des conventions autorisant celles-ci à construire et exploiter des locaux à usage administratif, professionnel ou commercial sur les immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à l'Etat et affectés au chemin de fer et à ses dépendances lorsque cette affectation ne fait pas obstacle à un complément d'utilisation.

Avant d'approuver ces conventions, le ministre chargé des chemins de fer peut, dans chaque cas, imposer l'obligation de réserver une partie des locaux à des services publics et fixer les modalités de leur occupation.

Chapitre III : Dispositions diverses - Sursis à l'exécution de décisions de justice.

Article L613-1

Le juge des référés ou le juge de l'exécution, selon le cas, du lieu de la situation de l'immeuble peut, par dérogation aux dispositions des articles 1244-1 à 1244-3 du code civil, accorder des délais renouvelables aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales, sans que lesdits occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation.

Le juge qui ordonne l'expulsion peut, même d'office, accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 48-1360 du 1er 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 ainsi que lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire.

Article L613-2

La durée des délais prévus à l'article précédent ne peut, en aucun cas, être inférieure à un mois ni supérieure à un an. Pour la fixation de ces délais, il doit être tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement.

Article L613-2-1

Le juge qui ordonne l'expulsion ou qui, avant la délivrance du commandement d'avoir à libérer les locaux mentionné à l'article 61 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution, statue sur une demande de délais présentée sur le fondement des articles L. 613-1 et L. 613-2 peut, même d'office, décider que l'ordonnance ou le jugement sera transmis, par les soins du greffe, au représentant de l'Etat dans le département, en vue de la prise en compte de la demande de relogement de l'occupant dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Article L613-3

Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu des articles précédents, il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 15 mars de l'année suivante [*période*], à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.

Les dispositions du présent article ne sont toutefois pas applicables lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque ceux-ci sont situés dans un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril.

Article L613-4

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux occupants de locaux spécialement destinés aux logements d'étudiants lorsque les intéressés cessent de satisfaire aux conditions en raison desquelles le logement a été mis à leur disposition.

Les dispositions de la loi n° 49-972 du 21 juillet 1949 relative au caractère comminatoire des astreintes ne sont pas non plus applicables à ces occupants.

Article L613-5

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux occupants de locaux meublés, non situés dans un hôtel de tourisme homologué, qui remplissent les conditions prévues à l'article 1er de l'ordonnance n. 58-1008 du 24 octobre 1958, modifiant la loi n. 49-458 du 2 août 1949 accordant le bénéfice du maintien dans les lieux à certains clients des hôtels.

Chapitre IV : Réquisition de terrains.

Article L614-1

Lorsque des constructions provisoires ou des équipements annexes ne peuvent être réalisés pour permettre le relogement temporaire des personnes occupant un logement insalubre au sens de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 sur des terrains expropriés en vertu du titre II de la loi précitée, les terrains nus nécessaires à cet effet peuvent être réquisitionnés par le représentant de l'Etat dans le département, après avis du maire de la commune ou du président du groupement de communes ayant compétence en matière de logement, intéressé par la réquisition au profit de l'Etat, d'une collectivité locale, d'un établissement public ou d'une société d'économie mixte. En aucun cas, des propriétés attenantes aux habitations et closes par des murs ou par des clôtures équivalentes, selon les usages du pays, ne peuvent faire l'objet d'une réquisition. Les règles prévues aux articles 2, alinéa 1er, et suivants de l'ordonnance n° 61-106 du 1er février 1961 autorisant la réquisition temporaire des terrains nécessaires à l'installation provisoire de logements destinés aux personnes évacuées de locaux impropres à l'habitation situés dans des agglomérations de Français musulmans, sont applicables.

L'avis du maire ou du président du groupement de communes prévu au précédent alinéa est réputé exprimé s'il n'a pas été émis dans le mois du jour où il a été sollicité.

Chapitre V : Mesures de sauvegarde.

Article L615-1

Le préfet peut, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune concernée, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou copropriétaires, d'associations de riverains, confier à une commission qu'il constitue le soin de proposer un plan de sauvegarde visant à restaurer le cadre de vie des occupants et usagers d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier déterminé, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété, ou d'un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot. Cette commission comprend obligatoirement des représentants des propriétaires et des locataires des immeubles concernés.

Le projet de plan est soumis à l'avis du maire de la commune et à l'approbation du représentant de l'Etat dans le département.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux immeubles appartenant en totalité aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2.

Article L615-2

Le plan de sauvegarde fixe les mesures nécessaires pour, dans un délai de cinq ans, sur la base des engagements souscrits par les collectivités publiques, les organismes publics ou les personnes privées concernées :

- clarifier et simplifier les règles de structure et d'administration du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier ;
- clarifier et adapter le statut de biens et équipements collectifs à usage public ;
- réaliser des travaux de conservation de l'immeuble ou tendant à la réduction des charges de fonctionnement ;
- assurer l'information et la formation des occupants de l'immeuble pour restaurer les relations sociales ;
- organiser la mise en place de mesures d'accompagnement.

Il précise l'échéancier de ces mesures ainsi que les conditions de leur financement.

Article L615-3

La commission mentionnée à l'article L. 615-1 est présidée par le représentant de l'Etat dans le

département et comprend notamment le président du conseil général et le maire de la commune dans laquelle sont situés des immeubles ou ensembles immobiliers concernés par le plan de sauvegarde, ou leurs représentants.

Article L615-4

Il est procédé à la suppression des aides correspondant aux mesures mentionnées à l'article L. 615-2 et au recouvrement, comme en matière de contributions directes, des aides financières accordées aux personnes qui, après mise en demeure, n'ont pas respecté les engagements qui leur incombent, dans le délai prévu au plan de sauvegarde.

Article L615-4-1

Pour l'application des dispositions du présent chapitre, les occupants sont les propriétaires occupants, les locataires, les occupants de bonne foi maintenus dans les lieux et les preneurs de baux professionnels ou commerciaux.

Les propriétaires occupants sont les personnes copropriétaires, les associés de sociétés d'attribution ou de sociétés coopératives de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot, qui occupent l'immeuble dont elles ont la propriété ou la jouissance.

Article L615-5

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application des articles L. 615-1 à L. 615-4-1.

Article L615-6

Lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire, la société civile immobilière, le syndicat des copropriétaires, la société d'attribution ou la société coopérative de construction est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants, le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, peut saisir le président du tribunal de grande instance, qui statue comme en matière de référé ou sur requête, aux fins de désignation d'un ou plusieurs experts chargés de constater l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble ainsi que la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre. La saisine peut être également effectuée, après accord du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, le syndic, l'administrateur provisoire défini à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou des copropriétaires représentant 15 % au moins

des voix du syndicat.

Les résultats de l'expertise sont notifiés au propriétaire, au syndicat des copropriétaires ou, s'il y a lieu, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, au représentant de l'Etat dans le département, au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

Au vu des conclusions de l'expertise, le président du tribunal de grande instance, après avoir entendu les parties dûment convoquées, peut déclarer l'état de carence du propriétaire, de la société civile immobilière, du syndicat des copropriétaires, de la société d'attribution ou de la société coopérative de construction.

L'ordonnance du président du tribunal de grande instance est notifiée au propriétaire, au syndicat des copropriétaires, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, à l'auteur de la saisine et au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

A défaut de connaître l'adresse des personnes mentionnées à l'alinéa précédent ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

L'ordonnance du président du tribunal de grande instance est transmise au représentant de l'Etat dans le département.

Article L615-7

Lorsque l'état de carence a été déclaré, l'expropriation de l'immeuble est poursuivie au profit de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, d'un organisme y ayant vocation, d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ou d'une société de construction dans laquelle l'Etat détient la majorité du capital.

Au vu de l'ordonnance du président du tribunal de grande instance ayant déclaré l'état de carence et des conclusions de l'expertise, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat constitue un dossier qu'il soumet au vote de l'assemblée délibérante.

Le dossier présente le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné. Celui-ci comporte une évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés répondant aux conditions précisées aux articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation.

Après délibération de l'assemblée délibérante, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat met le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique à la disposition du public en vue de lui permettre de formuler ses observations, pendant une durée minimale d'un mois, dans des conditions précisées par arrêté du maire.

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au vu de l'ordonnance du président du tribunal de grande instance, du projet simplifié d'acquisition publique, du projet de plan de relogement ainsi que des observations du public, le représentant de l'Etat dans le département, par arrêté :

-déclare l'utilité publique du projet d'acquisition et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires de ces droits réels ;

-déclare cessibles les immeubles ou parties d'immeubles, les parcelles ou les droits réels immobiliers visés à l'alinéa précédent ;

-indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

-fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire ou aux copropriétaires ou porteurs de parts, ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux et professionnels, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

-détermine la date à laquelle il pourra être pris possession des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la déclaration d'utilité publique.

L'arrêté prévu au présent article est notifié aux personnes et dans les conditions visées aux quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 615-6.

Il est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation de l'immeuble.

Dans le mois qui suit la prise de possession, le représentant de l'Etat dans le département est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L615-8

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu à l'article L. 615-7 produit les effets visés à l'article L. 12-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou des droits réels immobiliers ainsi que l'indemnisation des propriétaires sont soumises aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Chapitre VI : Dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principal.

Article L616

En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi. Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le code de l'urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.

La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, à un office public de l'habitat.

Partie législative

Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement.

Titre II : Dispositions tendant à faciliter et à orienter la répartition des logements existants et dispositions diverses

Chapitre Ier : Service municipal du logement.

Article L621-1

Dans les communes désignées, sur proposition des maires intéressés, par décision administrative, un service municipal du logement, créé à titre temporaire, est chargé d'assurer une meilleure répartition des logements existants.

Le service municipal du logement a notamment pour tâche [*attributions*] de dresser un fichier général des locaux à usage d'habitation, en vue de déterminer les locaux vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés.

Plusieurs communes peuvent s'associer pour demander l'institution à titre temporaire d'un service intercommunal du logement.

Article L621-2

Les locaux vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés sont définis par décret ; celui-ci fixe également les obligations incombant aux propriétaires, aux gérants et aux occupants des lieux en ce qui concerne la tenue du fichier général, ainsi que les déclarations prévues aux articles L. 621-5 et L. 621-6.

Article L621-3

Il peut être mis fin par décision administrative, après avis du ou des maires intéressés, au remboursement des dépenses d'organisation et de fonctionnement du service municipal du logement.

De même, un service municipal ou intercommunal du logement, dont les dépenses de personnel sont supportées exclusivement par la ou les communes intéressées, peut être créé dans les conditions prévues à l'article L. 621-1.

Dans les hypothèses prévues aux deux alinéas précédents, l'organisation et le fonctionnement du service municipal ou intercommunal du logement sont assurés, dans les mêmes conditions que les autres services, par les communes intéressées.

Article L621-4

A Paris et dans les communes des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ayant appartenu à l'ancien département de la Seine, le service du logement est départemental.

Il est institué à Paris et dans chacune des communes mentionnées ci-dessus un comité consultatif municipal du logement dont la composition est fixée par décision administrative.

Article L621-5

Dans les localités où a été institué un service municipal du logement, sont seules autorisées les nouvelles locations ou sous-locations de locaux à usage d'habitation ou professionnel consenties au profit de personnes justifiant d'une occupation suffisante des locaux au sens du décret prévu à l'article L. 621-2. Cette justification fait l'objet d'une déclaration du preneur au bailleur.

Ne sont pas considérées comme locations ou sous-locations nouvelles celles qui ont acquis date certaine au jour de la publication de la décision ministérielle prévue à l'article L. 621-1 ou celles dont les bénéficiaires justifient d'une occupation effective des locaux à la même date.

Article L621-6

Les bailleurs sont tenus de transmettre avant l'entrée du preneur dans les lieux et au plus tard dans les huit jours de la location ou de la sous-location, au service municipal du logement, les déclarations produites par les preneurs en application de l'article précédent.

Les locataires qui ne remplissent pas les conditions prévues à l'article précédent peuvent être expulsés, à la demande du service municipal du logement, sur ordonnance du président du tribunal de grande instance, statuant en référé, sur requête du ministère public. Le président du tribunal de grande instance prononce, en outre, la résiliation de l'acte de location ou de sous-location.

S'il est fait application des sanctions prévues au titre V du présent livre, la décision d'expulsion est prise par le tribunal correctionnel.

Chapitre II : Dispositions transitoires relatives aux droits et

obligations de la "bourse d'échange de logements".

Article L622-1

Les droits et obligations existant au profit ou à la charge de la bourse d'échange de logements au 1er avril 1975, date de sa suppression, sont transférés à l'Etat, à l'exception des contrats ayant pour objet la communication aux usagers des offres et des demandes de logements, ainsi que les conventions conclues, entre la bourse et les services ou organismes s'intéressant au logement qui cessent, tant les contrats que les conventions, d'avoir effet à la date mentionnée ci-dessus.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des présentes dispositions.

Partie législative

Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement.

Titre III : Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements.

Chapitre Ier : Dispositions générales.

Section 1 : Prime de déménagement et de réinstallation

Article L631-1

A Paris, dans les communes des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ayant fait partie du département de la Seine, dans les communes d'une population supérieure à 10 000 habitants, peuvent bénéficier d'une aide financière de l'Etat, en vue de couvrir leurs dépenses de déménagement et de réinstallation, les propriétaires, locataires et occupants de bonne foi, dont les ressources annuelles sont inférieures à un montant fixé par décret. Le même décret fixe les conditions auxquelles est subordonnée l'attribution de cette aide financière.

L'aide financière de l'Etat ne peut être accordée qu'une fois au même bénéficiaire.

Article L631-2

L'aide financière prévue à l'article L. 631-1 peut être accordée aux personnes propriétaires du local dans lequel elles désirent se réinstaller.

Article L631-3

Les départements et les communes peuvent, en sus de l'aide financière prévue à l'article L. 631-1, accorder sur leurs ressources un complément à cette aide financière.

Article L631-4

Le montant des primes susceptibles d'être accordées par les départements et les communes au titre du déménagement et de la réinstallation en application des articles précédents, ainsi que les conditions dans lesquelles elles sont versées, sont fixées par arrêté ministériel.

Article L631-5

Le financement des primes de déménagement et de réinstallation est assuré sur les ressources générales de l'Agence nationale de l'habitat.

Article L631-6

Sauf motif reconnu légitime, le bénéficiaire des primes prévues aux articles L. 631-1 et L. 631-3 est tenu d'en rembourser le montant si, dans le délai de trois ans à compter de son déménagement, ce bénéficiaire établit sa résidence principale dans une des communes mentionnées à l'article L. 631-1.

Le recouvrement de ces primes est effectué comme en matière d'impôts directs. Les autorités et juridictions compétentes en cette matière connaissent de la légitimité du motif invoqué par le bénéficiaire.

Section 2 : Changements d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation

Article L631-7

La présente section est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable.

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1.

Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

Article L631-7-1

L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée 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 peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage.

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire. Toutefois, lorsque l'autorisation est subordonnée à une compensation, le titre est attaché au local et non à la personne. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier.

L'usage des locaux définis à l'article L. 631-7 n'est en aucun cas affecté par la prescription trentenaire prévue par l'article 2227 du code civil.

Pour l'application de l'article L. 631-7, une délibération du conseil municipal fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. 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.

Article L631-7-2

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, le maire peut autoriser, dans une partie d'un local d'habitation utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, pourvu qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti.

Le bail d'habitation de cette résidence principale n'est pas soumis aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre Ier du code de commerce et ne peut être un élément constitutif du fonds de commerce.

Article L631-7-3

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, est autorisé dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises.

Les dispositions du présent article sont applicables aux représentants légaux des personnes morales.

Article L631-7-4

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, est autorisé dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, pourvu que l'activité considérée ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti.

Le bail d'habitation de cette résidence principale n'est pas soumis au chapitre V du titre IV du livre Ier du code de commerce et ne peut être un élément constitutif du fonds de commerce.

Article L631-7-5

I.-L'article L. 631-7-2 est applicable aux logements appartenant aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2, sauf pour l'exercice d'une activité commerciale.

L'article L. 631-7-3 est applicable aux logements appartenant à ces mêmes organismes.

Par dérogation à l'article L. 631-7-4, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation appartenant à ces mêmes organismes et situé au rez-de-chaussée est soumis à une autorisation délivrée dans les conditions fixées à l'article L. 631-7-2.

II.-L'autorisation délivrée en application de l'article L. 631-7-2 dans les cas visés au premier ou au dernier alinéa du I du présent article est précédée d'un avis du propriétaire du local. Passé un délai d'un mois, cet avis est réputé favorable.

Article L631-8

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7.

Article L631-9

Les dispositions de l'article L. 631-7 peuvent être rendues applicables à d'autres communes par décision de l'autorité administrative prise sur proposition du maire.

Ces dispositions peuvent également, dans les mêmes conditions, être rendues applicables sur une partie seulement de la commune.

Article L631-10

Les dispositions de l'article L. 631-7 ne sont pas applicables dans les zones franches urbaines définies au B du 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Section 3 : La résidence hôtelière à vocation sociale

Article L631-11

La résidence hôtelière à vocation sociale est un établissement commercial d'hébergement agréé par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel elle est implantée et non soumis à l'autorisation d'exploitation visée à l'article L. 752-1 du code de commerce. Elle est constituée d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.

L'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale est agréé par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel la résidence est implantée. Cet exploitant s'engage à réserver au moins 30 % des logements de la résidence à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du présent code qui ne nécessitent aucun accompagnement social ou médico-social sur site, ces personnes étant désignées soit par le représentant de l'Etat dans le département, soit par des collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales dont la liste est arrêtée par ce dernier.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, notamment les normes techniques que doivent respecter les résidences hôtelières à vocation sociale, les modalités relatives à l'agrément respectif des résidences et de leurs exploitants ainsi que, selon les conditions de financement de la résidence, le prix de nuitée maximal applicable aux logements que l'exploitant s'engage à réserver aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, et le pourcentage des logements de la résidence réservés à ces personnes.

Chapitre II : Mesures relatives à la protection des occupants de certains meublés.

Article L632-1

Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue au premier alinéa est inapplicable.

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. L'augmentation qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le 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.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis 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.

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.

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

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

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.

Article L632-2

Lorsque le bailleur, propriétaire ou gérant du fonds doit, pour quelque motif que ce soit, cesser son activité, il en informe les locataires titulaires du contrat mentionné à l'article L. 632-1 trois mois au moins avant la date à laquelle la cessation d'activité est prévue. Sauf cas de force majeure ou de mise en oeuvre des procédures de sauvegarde ou de redressement judiciaire prévues par le code de commerce, la cessation d'activité ne peut avoir lieu avant l'expiration des contrats en cours de validité ou avant le relogement des locataires titulaires desdits contrats. Si, en dépit de la cessation d'activité du bailleur, les locaux gardent leur destination première, le contrat de bail est tacitement reconduit. Si, en revanche, la cessation d'activité est due à une opération d'urbanisme ou d'aménagement, les occupants doivent être relogés aux frais de l'opérateur dans les conditions prévues aux articles L. 314-1 et L. 314-2 du code de l'urbanisme.

Article L632-3

Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas 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.

Chapitre III : Mesures relatives à la protection des personnes logées en logement-foyer.

Article L633-1

Un logement-foyer, au sens du présent chapitre, est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.

Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées.

Le logement-foyer dénommé " résidence sociale " est destiné aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1.

La résidence sociale dénommée " pension de famille " est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. La " résidence accueil " est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique.

Article L633-2

Toute personne logée à titre de résidence principale dans un établissement défini à l'article L. 633-1 a droit à l'établissement d'un contrat écrit.

Le contrat précise notamment sa date de prise d'effet, ses modalités et conditions de résiliation, le montant acquitté, l'ensemble des prestations comprises dans ce montant ainsi que les prestations annexes proposées et leur prix, le montant du dépôt de garantie, la désignation des locaux et équipements à usage privé dont la personne logée a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à disposition.

La signature du contrat par la personne logée vaut acceptation du règlement intérieur de l'établissement. Le règlement intérieur est annexé au contrat.

Le contrat est conclu pour une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée. La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans les cas suivants :

- inexécution par la personne logée d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou d'un manquement grave ou répété au règlement intérieur ;
- cessation totale d'activité de l'établissement ;
- cas où la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré.

Article L633-3

Dans un délai de six mois à compter de la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, une proposition de contrat doit être remise à toute personne logée dans un établissement défini à l'article L. 633-1, ou à son représentant légal.

Article L633-4

Dans chaque établissement mentionné à l'article L. 633-1, il est créé un conseil de concertation.

Il 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.

Le conseil se réunit à la demande ou du propriétaire, ou 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 conseil doit être mis en place au plus tard le 31 décembre 2007.

Article L633-4-1

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des articles L. 633-1 à L. 633-4, la

durée du préavis en cas de résiliation du contrat et les conditions dans lesquelles une personne logée, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 633-2, peut héberger des tiers, ainsi que le nombre minimal de résidents à partir duquel est créé un conseil de concertation et le nombre minimal de résidents à partir duquel les représentants des résidents sont élus.

Article L633-5

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- aux logements meublés soumis au chapitre II du présent titre ;
- aux résidences avec services sous le statut de la copropriété régies par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- aux résidences avec services dont les personnes logées sont titulaires d'un bail d'habitation.

Les dispositions des articles L. 633-4 et L. 633-4-1 ne s'appliquent pas aux établissements sociaux et médico-sociaux au sens de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

Partie législative

Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement.

Titre IV : Mise en oeuvre du droit au logement par la réquisition

Chapitre Ier : Réquisition.

Article L641-1

Sur proposition du service municipal du logement et après avis du maire, le représentant de l'Etat dans le département peut procéder, par voie de réquisition, pour une durée maximum d'un an renouvelable, à la prise de possession partielle ou totale des locaux à usage d'habitation vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés, en vue de les attribuer aux personnes mentionnées à l'article L. 641-2.

Ce pouvoir s'étend à la réquisition totale ou partielle des hôtels, pensions de famille et locaux similaires, à l'exception des hôtels et pensions de famille affectés au tourisme.

A titre transitoire, le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis du maire, exercer le droit de réquisition prévu au présent article dans toutes les communes où sévit une crise du logement.

La durée totale des attributions d'office prononcées postérieurement au 1er janvier 1959 ne peut excéder cinq ans, sauf dérogation accordée à titre exceptionnel pour une durée supplémentaire de deux ans au plus dans les conditions fixées par décret.

Article L641-2

Sont seules susceptibles de bénéficier des dispositions du présent titre :

Les personnes dépourvues de logement ou logées dans des conditions manifestement insuffisantes ;

Les personnes à l'encontre desquelles une décision judiciaire définitive ordonnant leur expulsion est intervenue.

Article L641-3

Les pétitionnaires doivent, préalablement à toute attribution, déposer au service municipal du logement une déclaration indiquant qu'ils appartiennent aux catégories ci-dessus désignées ainsi que le nombre de personnes à leur charge.

L'autorité requérante apprécie la suite à donner aux demandes dont elle est saisie ; les présentes dispositions édictées dans l'intérêt public ne confèrent pas un droit aux pétitionnaires.

Les locaux sont affectés dans des conditions d'occupation suffisantes telles qu'elles sont définies par le décret prévu à l'article L. 621-2. Les bénéficiaires d'attribution d'office, célibataires, veufs ou divorcés sans enfant ne peuvent prétendre qu'à l'occupation d'une seule chambre pour leur habitation.

Article L641-4

Le bénéfice de l'attribution d'office cesse lorsque les conditions suffisantes d'occupation cessent elles-mêmes d'être remplies.

Le représentant de l'Etat dans le département peut, en outre, mettre fin à tout moment aux logements d'office effectués par lui. Il doit le faire obligatoirement lorsque le bénéficiaire ne jouit pas des lieux paisiblement et en bon père de famille.

Indépendamment des sanctions prévues au titre V, toute fausse déclaration entraîne la déchéance de l'attribution d'office.

Article L641-5

Le détenteur d'un local insuffisamment occupé dispose d'un délai d'un mois, à compter de l'avis qui lui est adressé par le service municipal du logement, pour abandonner le logement ou pour pourvoir à l'occupation effective des lieux d'une manière conforme aux dispositions du présent livre et au profit de personnes appartenant aux catégories prévues à l'article L. 641-2.

Article L641-6

Les attributions d'office ne créent au profit des bénéficiaires qu'un titre à une occupation précaire et personnelle des lieux.

Le bénéficiaire qui n'occupe pas lui-même, mais fait occuper par un tiers, un local à lui attribué, est

passible des peines prévues à l'article L. 651-3 [*sanction*].

Article L641-7

Le montant de l'indemnité d'occupation est fixé, dans la limite du prix licite en matière de loyer, par accord amiable entre le bénéficiaire et le prestataire, ou à défaut d'un tel accord, selon la procédure prévue au chapitre V du titre Ier de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, à la requête de la partie la plus diligente.

L'indemnité d'occupation est réglée directement suivant les usages des lieux au prestataire par le bénéficiaire. Son recouvrement est garanti par le privilège de l'article 2332, 1er alinéa, du code civil.

Article L641-8

En cas de non-paiement du montant de l'indemnité par le bénéficiaire, le représentant de l'Etat dans le département règle celle-ci au nom de l'Etat à charge par lui de se retourner contre le bénéficiaire. L'administration peut contester le montant de l'indemnité fixé d'accord entre les parties, mais doit régler la partie non contestée, il est ensuite procédé à la fixation de ladite indemnité dans les conditions prévues à l'article L. 641-7.

Sous peine de déchéance de son recours contre l'Etat, le prestataire adresse au bénéficiaire, dans les quinze jours de toute échéance non réglée de l'indemnité, une mise en demeure par pli recommandé avec demande d'avis de réception, d'avoir à payer dans les quinze jours suivants. Si cette mise en demeure reste sans effet, le prestataire doit notifier au représentant de l'Etat dans le département, dans la même forme, la défaillance du bénéficiaire. Le représentant de l'Etat dans le département peut alors prononcer la levée de la réquisition.

Lorsque le montant de l'indemnité d'occupation a été fixé judiciairement, la mise en demeure doit être adressée par le prestataire au bénéficiaire dans les quinze jours de la date à laquelle la décision judiciaire est devenue définitive. Cette mise en demeure vise les indemnités échues, soit depuis la dénonciation de l'accord amiable intervenu originellement, soit, à défaut d'accord amiable, depuis la prise de possession des lieux par le bénéficiaire. Ces indemnités sont réglées par l'Etat en cas de défaillance dénoncée au représentant de l'Etat dans le département par le prestataire dans les conditions fixées au précédent alinéa.

Article L641-9

Les indemnités dues éventuellement par les bénéficiaires en cas de dommages ayant pu résulter de l'occupation sont fixées dans les mêmes conditions que les indemnités d'occupation et leur recouvrement est garanti par le même privilège.

L'Etat est également responsable du règlement de l'indemnité pour ces dommages, à défaut de paiement par le bénéficiaire, mais peut contester le montant de ladite indemnité, si elle a été fixée par accord entre les intéressés, sauf à régler sans délai la partie non contestée. Il est ensuite procédé à la fixation de l'indemnité selon la procédure prévue au chapitre V du titre Ier de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Lorsque le montant de l'indemnité est fixé par accord amiable, le délai de quinze jours prévu à l'article L. 641-8, 3e alinéa, court à compter de la date de cet accord ; lorsqu'il est fixé judiciairement, le délai court à compter de la date à laquelle la décision de fixation est devenue définitive.

Sauf application des articles L. 613-1 à L. 613-5, les personnes qui se maintiennent dans les lieux à l'expiration du terme de la réquisition ou de la levée de celle-ci sont passibles d'une amende civile au moins égale, par jour de retard, au déculpe du loyer quotidien. Cette amende est prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé. Celui-ci prononce en outre l'expulsion.

Article L641-10

Le prestataire et le propriétaire des locaux réquisitionnés ne peuvent s'opposer à l'exécution par le bénéficiaire, aux frais de celui-ci, des travaux strictement indispensables pour rendre les lieux propres à l'habitation, tels que l'installation de l'eau, du gaz et de l'électricité.

Aucune indemnité ne peut être exigée par le bénéficiaire à raison des aménagements réalisés. A l'expiration de la réquisition, l'intéressé peut être mis en demeure par le prestataire ou le propriétaire d'avoir à remettre les lieux en l'état à ses frais.

Article L641-11

Les attributions d'office de logements en cours au 1er janvier 1976 peuvent, par dérogation à l'article L. 641-1, être renouvelées en faveur des personnes âgées de plus de soixante-cinq ans ou de soixante ans en cas d'inaptitude au travail, dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé pour bénéficier de la location d'une habitation à loyer modéré ordinaire.

Article L641-12

Dans toutes les communes où sévit une crise du logement, les locaux soumis aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, les locaux à caractère artisanal ou professionnel, les locaux définis à l'article 8 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, et les logements accessoires à chacune de ces catégories de locaux qui sont vacants ou inoccupés, en tout ou partie, peuvent être réquisitionnés dans les conditions prévues par le présent titre.

Les dispositions de l'article L. 641-10 sont applicables aux réquisitions prononcées en vertu du présent article.

Le montant des prestations dues par le bénéficiaire est fixé dans les conditions prévues à l'article L. 641-7 en fonction des dispositions de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée relatives au prix du loyer, quelle que soit la nature des locaux requis. Il est réglé conformément aux dispositions des articles L. 641-6 à L. 641-9.

Il en est de même pour les indemnités dues en raison des dommages ayant pu résulter de l'occupation ainsi que pour les dépenses nécessitées par la remise en état des lieux en cas de

défaillance du bénéficiaire.

Article L641-13

Les locaux vacants ou inoccupés concernés par l'article L. 641-12 sont définis par décret.

Article L641-14

Le représentant de l'Etat dans le département détermine, conformément aux dispositions du présent chapitre, l'affectation des locaux des maisons de tolérance fermées par l'application de la loi n° 46-685 du 13 avril 1946.

Chapitre II : Réquisition avec attributaire.

Section 1 : Principes généraux.

Article L642-1

Afin de garantir le droit au logement, le représentant de l'Etat dans le département peut réquisitionner, pour une durée d'un an au moins et de six ans au plus, des locaux sur lesquels une personne morale est titulaire d'un droit réel conférant l'usage de ces locaux et qui sont vacants depuis plus de dix-huit mois, dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logement au détriment de personnes à revenus modestes et de personnes défavorisées.

La réquisition donne la jouissance des locaux à un attributaire, à charge pour lui de les donner à bail à des personnes bénéficiaires visées à l'article L. 642-5.

La réquisition ouvre le droit pour l'attributaire de réaliser des travaux, payés par lui, de mise aux normes minimales de confort et d'habitabilité. L'attributaire informe le titulaire du droit d'usage de la nature des travaux et de leur délai d'exécution ; il lui communique le tableau d'amortissement du coût de ces travaux.

Par dérogation au premier alinéa, lorsque l'importance des travaux de mise aux normes minimales de confort et d'habitabilité le justifie, la durée de la réquisition peut être supérieure à six ans, dans la limite de douze ans.

Les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation peuvent, à l'expiration de la réquisition, retrouver leur affectation antérieure sur simple déclaration.

Article L642-2

Les locaux détenus par les sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire l'objet d'une procédure de réquisition avec attributaire.

Article L642-3

L'attributaire de la réquisition peut être :

1° L'Etat ;

2° Une collectivité territoriale ;

3° Un organisme d'habitations à loyer modéré ;

4° Une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements ;

5° Un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ou de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4.

Article L642-4

Les rapports entre l'Etat et les attributaires mentionnés aux 2° à 5° de l'article L. 642-3 sont régis par une convention ; le projet de convention d'attribution est notifié au titulaire du droit d'usage en même temps que l'intention de procéder à une réquisition de même que la liste des éventuels attributaires.

Article L642-5

Les locaux sont donnés à bail aux personnes justifiant de ressources inférieures à un plafond fixé par décret et désignées par le représentant de l'Etat dans le département en raison de leurs mauvaises conditions de logement.

Article L642-6

Le titulaire du droit d'usage sur les locaux réquisitionnés peut exercer un droit de reprise après neuf ans à compter de la notification de l'arrêté de réquisition, dans les conditions prévues par l'article L. 642-18.

Section 2 : Procédure.

Article L642-7

Le représentant de l'Etat dans le département peut nommer des agents assermentés afin de l'assister dans la procédure de réquisition. Ces agents sont astreints aux règles concernant le secret professionnel. Ceux-ci peuvent :

1° Consulter les fichiers des organismes chargés de la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, ainsi que les fichiers tenus par les professionnels de l'immobilier, en vue de prendre connaissance des informations strictement nécessaires à la recherche des locaux vacants, à la détermination de la durée de la vacance et à l'identification du titulaire du droit d'usage sur les locaux ;

2° Visiter, accompagnés le cas échéant d'experts, les locaux susceptibles d'être réquisitionnés ; le titulaire du droit d'usage donne son accord pour cette visite ; à défaut, celle-ci ne peut avoir lieu que sur autorisation du juge judiciaire.

Article L642-8

Les services fiscaux fournissent au représentant de l'Etat dans le département les informations nominatives dont ils disposent sur la vacance.

Article L642-9

Après avoir sollicité l'avis du maire, le représentant de l'Etat dans le département notifie au titulaire du droit d'usage des locaux son intention de procéder à une réquisition.

La notification indique les motifs et la durée de la réquisition envisagée. Elle est adressée au titulaire du droit d'usage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article L642-10

Dans un délai de deux mois à compter de la notification, le titulaire du droit d'usage sur les locaux

peut faire connaître au représentant de l'Etat dans le département :

1° Son accord ou son opposition ;

2° Son intention de mettre fin à la vacance dans un délai de trois mois au plus à compter de la notification ;

3° Son engagement d'effectuer les travaux nécessaires pour mettre fin lui-même à la vacance ; dans ce cas, un échéancier est soumis à l'approbation du représentant de l'Etat dans le département.

Article L642-11

A compter de la réponse du titulaire du droit d'usage ou à l'issue du délai de deux mois et au plus tard quatre mois à compter de la notification de l'intention de réquisitionner, le représentant de l'Etat dans le département notifie au titulaire du droit d'usage sa décision, qui peut prendre l'une des formes suivantes :

1° Arrêté de réquisition motivé désignant l'attributaire et indiquant la durée de la réquisition qui ne peut excéder celle mentionnée dans l'arrêté visé à l'article L. 642-9 ;

2° Accord sur l'échéancier prévu au 3° de l'article L. 642-10 ;

3° Abandon de la procédure.

La notification de la décision est adressée au titulaire du droit d'usage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article L642-12

Le titulaire du droit d'usage qui s'est engagé à mettre fin à la vacance justifie de l'exécution de son engagement sur la demande du représentant de l'Etat dans le département.

En l'absence de justification utile, le représentant de l'Etat dans le département peut notifier l'arrêté de réquisition.

Article L642-13

A défaut de retour dans les dix jours de l'avis de réception de la notification, les notifications prévues aux articles L. 642-9 et L. 642-11 sont affichées à la porte des locaux.

A compter du retour dans les dix jours de l'avis de réception de la notification prévue à l'article L. 642-11 ou, à défaut, à l'expiration d'un délai de dix jours à compter de l'affichage, le représentant de l'Etat dans le département peut requérir la force publique pour entrer dans les lieux.

Section 3 : Relations entre le titulaire du droit d'usage des locaux et l'attributaire de la réquisition.

Article L642-14

Sous réserve des dispositions du présent chapitre, les sections 1 et 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du code civil relatif au louage de choses sont applicables aux relations entre le titulaire du droit d'usage des locaux et l'attributaire.

Article L642-15

A compter de la prise de possession, l'attributaire verse mensuellement une indemnité au titulaire du droit d'usage.

Cette indemnité est égale au loyer défini à l'article L. 642-23, déduction faite de l'amortissement du montant des travaux nécessaires et payés par lui pour satisfaire aux normes minimales de confort et d'habitabilité, et des frais de gestion des locaux. Lorsque le montant de l'amortissement des travaux et des frais de gestion est supérieur au loyer défini à l'article L. 642-23, aucune somme ne peut être perçue auprès du titulaire du droit d'usage.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de cet amortissement et du calcul des frais de gestion.

Article L642-16

Le juge judiciaire fixe, le cas échéant, l'indemnisation par l'Etat du préjudice matériel, direct et certain, causé par la mise en oeuvre de la réquisition.

Article L642-17

La transmission des locaux, à titre onéreux ou gratuit, n'affecte pas la réquisition.

Article L642-18

Le titulaire du droit d'usage peut exercer le droit de reprise prévu à l'article L. 642-6 à condition d'avoir :

1° Adressé à l'attributaire un préavis d'un an ;

2° Indemnisé celui-ci, trois mois avant l'expiration du délai de préavis, du montant des travaux non amortis.

Article L642-19

Le juge judiciaire connaît du contentieux des relations entre le titulaire du droit d'usage des locaux et l'attributaire de la réquisition.

Article L642-20

Les conditions d'application des sections 1, 2 et 3 du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Section 4 : Relations entre l'attributaire et le bénéficiaire.

Article L642-21

Le bail, conclu entre l'attributaire et le bénéficiaire, est régi par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, sous réserve des dispositions de la présente section.

Article L642-22

Le contrat de location est conclu pour une durée d'un an, ou pour la durée de la réquisition restant à courir si celle-ci est inférieure à un an.

Ce contrat ne comporte aucun dépôt de garantie ni caution simple ou solidaire.

Article L642-23

Le loyer est déterminé en fonction du prix de base au mètre carré de surface habitable, fixé par décret.

Il est révisé chaque année en fonction de la variation moyenne de l'indice du coût de la construction et des indices des trois trimestres qui précèdent.

Il est payé mensuellement à terme échu.

Article L642-24

Le bénéficiaire peut donner congé à tout moment, avec un délai de préavis d'un mois.

Article L642-25

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

Article L642-26

Trois mois avant l'expiration du contrat intervenant avant la fin de la réquisition, le représentant de l'Etat dans le département peut proposer au bénéficiaire un autre logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Sauf motif légitime et sérieux, le bénéficiaire qui n'accepte pas l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation au terme du contrat.

A défaut d'offre de relogement, le bail est reconduit pour une durée d'un an, ou pour la durée de la réquisition restant à courir si celle-ci est inférieure à un an.

Article L642-27

Si, au plus tard trois mois avant la fin de la réquisition, le titulaire du droit d'usage et le bénéficiaire n'ont pas conclu de contrat de location, l'attributaire peut proposer au bénéficiaire qui remplit les conditions pour l'attribution d'un logement d'habitation à loyer modéré la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. A défaut d'une telle proposition, le représentant de l'Etat dans le département est tenu de proposer un logement au bénéficiaire aux mêmes conditions.

Le bénéficiaire qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement est déchu

de tout titre d'occupation à l'expiration de la réquisition.

Section 5 : Dispositions pénales.

Article L642-28

I. - Sont punis d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende :

1° Le fait de dissimuler, par des manoeuvres frauduleuses, la vacance de locaux ;

2° Le fait de détruire, dégrader ou détériorer des locaux ayant fait l'objet d'une notification d'intention de réquisitionner, dans le but de faire obstacle à une réquisition avec attributaire.

II. - (Abrogé).

III. - Le tribunal peut également ordonner que les travaux de remise en état seront exécutés aux frais du condamné.

Partie législative

Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement.

Titre V : Sanctions et dispositions diverses.

Chapitre unique.

Article L651-1

Les fonctionnaires et agents des administrations publiques qui ont sollicité ou agréé des offres ou promesses, sollicité ou reçu des dons ou présents à l'occasion de l'application des titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, sont punis conformément à l'article 432-11 du code pénal.

Le corrupteur est puni conformément à l'article 433-1 du code pénal.

Est punie des mêmes peines toute personne qui a provoqué ou facilité ces fraudes ou y a participé.

Les mêmes peines sont applicables aux intermédiaires, agents de location ou toutes autres personnes qui, à l'occasion de l'application des titres Ier, II, III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, sollicitent ou obtiennent des commissions, ristournes ou rétributions supérieures à celles en usage dans la profession.

Article L651-2

Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende de 25 000 euros.

Cette amende est prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé ; le produit en est intégralement versé à l'agence nationale de l'habitat.

Le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal

de 1 000 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés.

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

Article L651-3

Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manoeuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés.

Article L651-4

Quiconque ne produit pas, dans les délais fixés, les déclarations prescrites par le présent livre et par les dispositions prises pour son application est passible d'une amende de 2 250 euros.

Le ministère public poursuit d'office l'application de cette amende devant le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé.

Article L651-5

Quiconque a sciemment perçu ou tenté de percevoir indûment une prime de déménagement ou de réinstallation ou de faire fixer cette prime à un taux supérieur à l'un de ceux fixés par l'arrêté prévu à l'article L. 631-4, est puni d'un emprisonnement de trois mois et d'une amende de 3 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement. L'intéressé est, en outre, déchu de plein droit du bénéfice des articles L. 631-1 à L. 631-6.

Article L651-6

Les agents assermentés du service municipal du logement sont nommés par le maire. Ils prêtent serment devant le juge du tribunal d'instance de leur résidence et sont astreints aux règles concernant le secret professionnel.

Leur nombre est fixé à 1 par 30 000 habitants ou fraction de ce chiffre. Ce nombre peut être

augmenté par décision ministérielle.

Ils sont habilités à visiter les locaux à usage d'habitation situés dans le territoire relevant du service municipal du logement.

Ils doivent être munis d'un ordre de mission personnel ainsi que d'une carte d'identité revêtue de leur photographie.

La visite des locaux ne peut avoir lieu que de huit heures à dix-neuf heures ; l'occupant ou le gardien du local est tenu de laisser visiter sur présentation de l'ordre de mission ; la visite s'effectue en sa présence.

En cas de carence de la part de l'occupant ou du gardien du local, l'agent assermenté du service municipal du logement peut, au besoin, se faire ouvrir les portes et visiter les lieux en présence du maire ou du commissaire de police. Les portes doivent être refermées dans les mêmes conditions.

Article L651-7

Les agents assermentés du service municipal du logement constatent les conditions dans lesquelles sont effectivement occupés les locaux qu'ils visitent. Ils sont habilités à recevoir toute déclaration et à se faire présenter par les propriétaires, locataires ou autres occupants des lieux toute pièce ou document établissant ces conditions. Sans pouvoir opposer le secret professionnel, les administrations publiques compétentes et leurs agents sont tenus de communiquer aux agents du service municipal du logement tous renseignements nécessaires à l'accomplissement de leur mission de recherche et de contrôle.

Quiconque fait volontairement obstacle, en violation des prescriptions ci-dessus, à la mission des agents du service municipal du logement, est passible de l'amende civile prévue à l'article L. 651-4.

Article L651-8

Les ministres sont autorisés à déléguer par arrêté au représentant de l'Etat dans le département ou aux fonctionnaires de leur administration ayant au moins rang de sous-directeur, tout ou partie des pouvoirs qu'ils tiennent du présent livre.

Article L651-9

Les dispositions des articles L. 611-1, L. 621-1 à L. 621-6, L. 631-7 à L. 631-9, L. 641-1 à L. 641-10, L. 651-1 à L. 651-4, L. 651-6 à L. 651-8 sont d'ordre public.

Article L651-10

I.-Lorsqu'à l'occasion de poursuites exercées sur le fondement de l'article 225-14 du code pénal, des articles L. 1337-4 du code de la santé publique et L. 511-6, L. 521-4 et L. 123-3 du présent code, il est avéré que la continuation de l'exploitation d'un établissement d'hébergement des personnes est contraire aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ou est susceptible de porter atteinte à la dignité humaine, à la sécurité des personnes ou à la santé publique, l'autorité administrative compétente peut saisir sur requête le président du tribunal de grande instance ou le magistrat du siège délégué par lui, aux fins de faire désigner un administrateur provisoire pour toute la durée de la procédure ; les organismes bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 peuvent être désignés en qualité d'administrateur provisoire.

II.-Le ministère public porte à la connaissance du propriétaire de l'immeuble et du propriétaire du fonds dans lequel est exploité l'établissement visé au I l'engagement des poursuites ainsi que les décisions de désignation d'un administrateur provisoire ou de confiscation intervenues. Il fait mentionner la décision de confiscation au registre du commerce et des sociétés et aux registres sur lesquels sont inscrites les sûretés. Les modalités d'application de cette information sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

III.-Lorsque la personne titulaire de la licence de débit de boissons ou de restaurant ou propriétaire du fonds de commerce dans lequel est exploité un établissement visé au I n'est pas poursuivie, les peines complémentaires prévues aux 2° et 3° de l'article 225-16 et aux 3° et 5° de l'article 225-19 du code pénal ne peuvent être prononcées, par décision spéciale et motivée, que s'il est établi que cette personne a été citée à la diligence du ministère public avec indication de la nature des poursuites exercées et de la possibilité pour le tribunal de prononcer ces peines. Cette personne peut présenter ou faire présenter par un avocat ses observations à l'audience. Si elle use de cette faculté, elle peut interjeter appel de la décision prononçant l'une de ces peines complémentaires.

IV.-La décision qui prononce la confiscation du fonds de commerce entraîne le transfert à l'Etat de la propriété du fonds confisqué et emporte subrogation de l'Etat dans tous les droits du propriétaire du fonds.

Partie législative

Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement.

Titre VI : Dispositions relatives à l'outre-mer.

Chapitre Ier : Dispositions particulières aux départements d'outre-mer.

Article L661-1

Le présent livre ne s'applique pas en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique et à La Réunion, à l'exception des chapitres III et IV du titre Ier, du chapitre II du titre II et du titre IV. Les articles L. 631-7 à L. 631-9, L. 651-1, L. 651-2 et L. 651-4 sont toutefois applicables dans ces départements. Ils ont un caractère d'ordre public.

Le présent livre ne s'applique pas à Saint-Pierre-et-Miquelon, à l'exception de l'article L. 613-3.

Article L661-2

Pour l'application de l'article L. 613-3, l'autorité compétente, après avis conforme du conseil général, fixe le point de départ de la période de trois mois et demi prévue pour le sursis à expulsion, et le cas échéant, la divise de manière à tenir compte des particularités climatiques propres à chacun de ces départements.

Chapitre II : Dispositions relatives à la Polynésie française.

Article L662-1

Les articles L. 261-9 à L. 261-16 et L. 261-22 et L. 263-1 à L. 263-3 du présent code sont applicables en Polynésie française, à l'exception :

- au deuxième alinéa de l'article L. 261-10, des mots : "sauf si le terrain" aux mots : "prestataire de service" ;

- de la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 261-11 ;
- et à l'article L. 263-3, des mots : "ainsi que celles" aux mots : "conseil de surveillance".

Article L662-2

A l'article L. 261-11-1, la référence à l'indice national tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment et publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation est remplacée par une référence à l'index général tous corps d'état BTP 01 édité mensuellement par l'Institut territorial de la statistique.

Le troisième alinéa du même article est ainsi rédigé :

L'index est défini dans les conditions déterminées par l'assemblée de la Polynésie française. La limite est fixée par arrêté du haut-commissaire.