LOIS

LOI n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (1).

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,

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

TITRE Ier

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Art. 1er. — Le droit à l'habitat est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.

L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation et de sa localisation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.

Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés, dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.

Art. 2. — Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Elles ne s'appliquent pas :

— aux locaux meublés dont les bailleurs exercent la profession de loueur en meublé définie par la loi n° 49-458 du 2 avril 1949 accordant le bénéfice du maintien dans les lieux à certains clients des hôtels, pensions de famille et meublés ;

— aux logements attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'exécution d'un contrat de travail ;

— aux logements-foyers régis par la loi n° 75-535 du 30 juin 1975, relative aux institutions sociales et médico-sociales, et à ceux accueillant à titre principal des travailleurs migrants ;

— aux locations consenties dans le cadre d'un contrat constituant un mode d'accession à la propriété ;

— aux locations à caractère saisonnier ;

— aux locations de chambres meublées faisant partie du logement occupé par le bailleur ou, en cas de sous-location, par le locataire principal.

TITRE II

DU CONTRAT DE LOCATION

Art. 3. — Le contrat de location est établi par acte notarié ou sous seing privé. Le contrat sous seing privé est fait en deux originaux au moins dont un est remis à chaque partie ; en cas d'acte notarié, une expédition est délivrée à chaque partie ; s'il y a plusieurs locataires, chacun d'eux reçoit un original ou une expédition.

Le contrat de location doit comporter :

— la consistance de la chose louée ;

— la désignation des locaux et équipements dont le locataire a la jouissance exclusive ;

— l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;

— la destination de la chose louée ;

— le prix et les termes de paiement du loyer ;

— les règles et la date de révision du loyer, si celle-ci est prévue ;

— la date d'effet du contrat et sa durée ;

— le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

Lorsque le local fait l'objet d'un contrat de prêt conclu avec le Crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique, le contrat de location mentionne la référence du contrat de prêt.

A l'exemplaire qui est remis au locataire doivent être annexées :

— le cas échéant, une copie de la dernière quittance du locataire précédent, ne mentionnant pas le nom de celui-ci, ainsi qu'une copie de l'état des lieux établi lors du départ de ce locataire ;

— lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, une copie des extraits du règlement de copropriété, mis à jour, concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;

— le cas échéant, une copie de l'accord collectif mentionné à l'article 28 ;

— le cas échéant, une copie du contrat d'amélioration mentionné à l'article 59 ou de l'accord prévu à l'article 61.

Seul le locataire peut se prévaloir de la violation des dispositions du présent article. Chaque partie doit accepter, à tout moment, d'établir un contrat conforme aux dispositions du présent article.

Art. 4. — Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à six ans à compter de sa date d'effet.

Toutefois, lorsque le propriétaire est une personne physique, le contrat de location peut être conclu pour une durée de trois ans ; dans ce cas, le bailleur ne peut, pendant la durée du contrat initial, exercer le droit de résiliation prévu à l'article 9.

Art. 5. — Lorsque le bailleur personne physique ou son conjoint s'établit hors de France et pour ce qui concerne sa résidence, le contrat de location peut être conclu pour une

---

Loi n° 82-526 TRAVAUX PRÉPARATOIRES (1)

Assemblée nationale :

Projet de loi n° 483 ;
Rapport de M. Bockel, au nom de la commission des lois, n° 684 ;
Discussion les 12, 13, 20, 21, 22, 25 janvier 1982 ;
Adoption le 25 janvier 1982.

Sénat :

Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, n° 193 (1981-1982) ;
Rapport de M. Pillet, au nom de la commission des lois, n° 239 (1981-1982) ;
Avis de la commission des affaires économiques, n° 240 (1981-1982) ;
Discussion les 20, 21, 22, 23, 27, 28, 29, 30 avril et 4 mai 1982 ;
Adoption le 4 mai 1982.

Assemblée nationale :

Projet de loi, modifié par le Sénat, n° 847 ;
Rapport de M. Bockel, au nom de la commission des lois, n° 852 ;
Discussion et adoption le 11 mai 1982.

Sénat :

Projet de loi, adopté avec modification par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, n° 329 (1981-1982) ;
Rapport de M. Pillet, au nom de la commission des lois, n° 332 (1981-1982) ;
Discussion et adoption le 25 mai 1982.

Assemblée nationale :

Projet de loi, modifié par le Sénat en deuxième lecture, n° 897 ;
Rapport de M. Bockel, au nom de la commission mixte paritaire, n° 920 ;
Discussion et adoption le 9 juin 1982.

Sénat :

Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale ;
Rapport de M. Pillet, au nom de la commission mixte paritaire, n° 378 (1981-1982) ;
Discussion et adoption le 10 juin 1982.

NOTA. — *Les documents parlementaires indiqués dans les travaux préparatoires rappelés à la fin des textes législatifs sont vendus ou expédiés par la Direction des Journaux officiels, 26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15, au prix de 2 F l'exemplaire ; ne pas régler la commande à l'avance mais attendre d'avoir reçu la facture.*

durée inférieure à l'une ou l'autre de celles prévues à l'article précédent lorsque la durée fixée par les parties se justifie par le retour en France. Ce motif doit être mentionné dans le contrat de location.

Le bailleur peut refuser de renouveler le contrat de location selon les règles prévues à l'article 17. Si le bailleur ne réintègre pas le logement à l'expiration du délai de préavis, le locataire peut se prévaloir des dispositions de la présente loi et notamment de son article 7.

Art. 6. — Le locataire peut résilier le contrat de location au terme de chaque année du contrat, selon les règles prévues à l'article 17.

Il a également la faculté de résilier le contrat, selon les mêmes règles, à tout moment pour des raisons financières personnelles, familiales, professionnelles ou de santé.

Art. 7. — A l'expiration du terme fixé par le contrat de location, celui-ci se renouvelle, pour une période qui ne peut être inférieure à trois ans, au profit du locataire personne physique occupant personnellement les lieux.

Lorsque aucun accord n'a pu intervenir dans les limites prévues par le titre IV entre le bailleur et le locataire pour la fixation du prix du loyer applicable au contrat renouvelé, le bailleur peut fixer le loyer dans lesdites limites.

Le renouvellement n'a point lieu si l'une des parties notifie son refus de renouveler le contrat de location selon les règles prévues à l'article 17.

Le refus du bailleur de renouveler le contrat de location doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement dans les conditions prévues par la présente loi, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant en application de l'article 18.

Art. 8. — En cas de contestation par le locataire du caractère légitime et sérieux du motif du congé, le locataire peut saisir la commission départementale des rapports locatifs dans le délai d'un mois à compter de la réception ou de la notification du congé. La commission départementale des rapports locatifs émet un avis dans un délai de deux mois.

Les parties ne peuvent agir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la demande en justice. Si la commission n'a pas émis d'avis dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi.

La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de cette commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis émis ou l'expiration du délai de deux mois.

Art. 9. — Lorsque le contrat initial de location a été conclu pour une durée au moins égale à six ans, le bailleur personne physique peut, au terme de chaque année du contrat et selon les règles prévues à l'article 17, résilier le contrat de location, à la condition qu'une clause de ce contrat l'y autorise, en vue de reprendre le logement pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou par ceux de son conjoint. Toutefois, les parties peuvent convenir, aux lieu et place du terme de l'année du contrat, d'une autre date dans l'année pour l'exercice du droit de résiliation en vue de reprendre le logement pendant le cours du contrat initial, sans que cette date puisse être fixée avant le terme de la première année du contrat. Le bénéficiaire de la reprise doit occuper le logement dans les six mois suivant le départ du locataire et pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis prévu à l'article 17.

A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, quelle qu'ait été la durée du contrat initial, le bailleur personne physique peut refuser de renouveler le contrat de location en vue de reprendre le logement dans les conditions prévues au présent article.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le logement.

Lors de chaque renouvellement, quelle qu'ait été la durée du contrat initial, le bailleur personne physique peut insérer dans le contrat, s'il ne la contient déjà, une clause autorisant le droit de résiliation du contrat en vue de reprendre le logement dans les conditions prévues au présent article.

Lorsque le bailleur personne physique ou son conjoint est établi hors de France, et pour ce qui concerne sa résidence, le bailleur, si lui-même ou son conjoint est tenu, par suite d'un cas de force majeure, de rentrer en France, peut à tout moment résilier le contrat de location, selon les règles prévues à l'article 17 et à condition qu'une clause de ce contrat l'y autorise, en vue de reprendre le logement pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, dans les conditions mentionnées au présent article. Toutefois, la résiliation du contrat de location ne peut intervenir pendant la première année du contrat.

Art. 10. — A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé, le bailleur peut, à la seule fin de vendre le logement, ne pas renouveler le contrat de location.

Dans le cas où le contrat est conclu pour une durée égale ou supérieure à six ans, le bailleur personne physique peut, en cas de circonstances économiques ou familiales graves justifiant la vente du local, notifier au locataire, à l'issue de chaque période de trois ans, sa décision de résilier le contrat, sans préjudice de l'application de l'alinéa précédent.

Art. 11. — A peine de nullité, le congé notifié en application de l'article 10 doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire ; l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis prévu à l'article 17.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Lorsque le bien a été vendu à un tiers, à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que ceux prévus dans l'offre de vente, le locataire qui n'avait pas accepté cette offre a la faculté de se substituer à l'acquéreur pendant le délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, qui doit être faite à la diligence du notaire ayant reçu l'acte.

Les termes des alinéas précédents sont reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant le délai prévu à l'article 9, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article 1er de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953.

Art. 12. — Les dispositions des articles 4, deuxième alinéa, 5, 9 et 10, deuxième alinéa, peuvent être invoquées, pour le local auquel il a vocation, par l'associé d'une société 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.

Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, la société peut invoquer le bénéfice des dispositions des articles 4, deuxième alinéa, 5 et 10, deuxième alinéa ; la société peut également exercer au profit de l'un des associés le droit de résiliation prévu à l'article 9.

Lorsque le logement est en indivision, les membres de l'indivision peuvent également invoquer les dispositions de ces articles.

Art. 13. — Lors de la vente du logement, le vendeur est tenu de communiquer à l'acquéreur en annexe à l'acte de vente le montant du dernier loyer pratiqué.

Art. 14. — Le droit de résiliation et le droit de non-renouvellement du contrat de location, prévus aux articles 9 et 10 de la présente loi, ne peuvent être exercés à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement corres-

pondant à ses besoins et à ses possibilités ne lui soit offert dans les limites géographiques 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 et instituant des allocations de logement.

L'âge du locataire et le montant de ses ressources sont appréciés à la date de la notification du congé.

Toutefois, les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans à la date de la notification du congé.

Art. 15. — Le locataire n'a le droit ni de céder le contrat de location ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du bailleur.

Les dispositions des articles 4, 6 et 7 ne sont pas applicables au contrat de sous-location ; toutefois, celui-ci doit être conclu pour une durée égale à celle restant à courir pour le contrat de location du locataire principal. Le contrat de sous-location est renouvelé à la demande du sous-locataire dans les mêmes conditions que celles du contrat de location et jusqu'au terme de celui-ci ; le sous-locataire ne peut non plus invoquer le bénéfice des dispositions des articles 10 et 11.

Le prix du loyer par mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.

Art. 16. — En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1751 du code civil, au profit de ses ascendants, de ses descendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient effectivement avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile.

Lors du décès du locataire, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 832, sixième et septième alinéa, du code civil, le contrat de location est transféré aux ascendants, descendants, concubin notoire ou personnes à charge, qui vivaient effectivement avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résolu, de plein droit, par le décès du locataire.

Art. 17. — Le congé est notifié au bailleur ou au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier de justice.

Le délai de préavis est de trois mois ; toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut notifier son congé au bailleur en observant un délai de préavis réduit à un mois. Le délai de préavis court à compter du premier jour du mois suivant la réception de la lettre recommandée ou la signification de l'acte d'huissier.

A peine de nullité, le congé notifié par le bailleur ou celui notifié par le locataire en application de l'article 6, second alinéa, indique le motif allégué ; lorsqu'il est donné dans les conditions prévues à l'article 9, le congé doit en outre mentionner les nom, prénoms et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que le lien de parenté avec le bailleur ou son conjoint.

La notification du congé par le bailleur dans les conditions prévues à l'article 9 ne fait pas obstacle à la prorogation du contrat de location, par accord exprès entre les parties pour une durée déterminée et non renouvelable qui ne peut excéder un an.

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

Art. 18. — Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

— de payer le loyer et les charges récupérables, dûment justifiées, aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en a fait la demande ;

— d'user paisiblement de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location ;

— de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

— de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

— de ne pas transformer sans l'accord exprès et écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur peut, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

— de souffrir la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du code civil ;

— de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en vertu de la loi en sa qualité de locataire.

Art. 19. — Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

— de délivrer au locataire le logement en bon état de réparations de toute espèce et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;

— d'assurer la jouissance paisible du logement et de garantir le locataire contre les vices ou défauts, qui en empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du code civil ;

— d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;

— de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Art. 20. — Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu de remettre une quittance gratuitement, sous réserve des droits de quittance. Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

La quittance ou le reçu portent le détail des sommes versées par le locataire, distinguant le loyer, le droit de bail et les autres charges et mentionnent l'imputation que le locataire a déclaré donner au paiement effectué, conformément à l'article 1253 du code civil.

Art. 21. — Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties, lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci.

A défaut, et huit jours après la mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

Pendant le premier mois de la première période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage.

Un exemplaire de l'état des lieux est remis à chaque partie pour être joint au contrat de location.

Dans le cas où l'état des lieux est établi par huissier de justice, les frais sont supportés par moitié par les deux parties.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux lors de la remise des clés au locataire, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne s'applique pas.

Art. 22. — Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution par le locataire de ses obligations locatives, il ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période

supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 18, deuxième alinéa, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Il est restitué dans un délai maximum de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le montant du dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'une révision ni au cours du contrat de location ni lors du renouvellement de ce contrat.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

Art. 23. — 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 ;

— du droit de bail et des taxes locatives qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat, sans préjudice des dispositions de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 10 de la loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981 relative à la modération des loyers.

Art. 24. — Les charges récupérables sont exigibles sur justification.

Elles peuvent donner lieu au versement de provisions qui doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle. Toute modification du montant d'une provision doit être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation et d'un état prévisionnel des dépenses.

Un mois avant l'échéance de la demande de paiement ou de la régularisation annuelle, le bailleur adresse au locataire un décompte par catégorie de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires de ce bailleur.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, le syndic est tenu de mettre à la disposition des copropriétaires bailleurs les informations mentionnées au précédent alinéa avant l'ouverture du délai prévu audit alinéa, à charge pour eux de les porter à la connaissance de leurs locataires.

Pendant le mois suivant la notification du décompte prévu au troisième alinéa ci-dessus, les pièces justificatives, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments d'habitation concernés sont tenus à la disposition des locataires par le bailleur, ou, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, par le syndic.

Art. 25. — Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges dûment justifiées aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le juge statuant en la forme des référés, saisi par le locataire, à peine de forclusion, avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, peut, en considération des situations économiques des parties, accorder des délais de paiement renouvelables qui ne peuvent excéder deux ans à compter de la décision qui a suspendu les effets de la clause. L'ordonnance du juge détermine les modalités de règlement des loyers et des charges impayés.

La même faculté est ouverte au juge dans le cadre d'une action en résiliation du contrat fondée sur le non-paiement du loyer ou des charges.

Les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus pendant le cours des délais ainsi octroyés. Si le locataire se libère selon les délais et modalités fixés par le juge, la clause de résiliation est réputée n'avoir jamais joué ; dans le cas contraire, la clause de résiliation de plein droit reprend ses effets.

Les délais et modalités de paiement ainsi accordés ne peuvent suspendre l'exécution du contrat de location et notamment le paiement du loyer et des charges dûment justifiées.

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, en caractères très apparents, les dispositions du présent article.

Art. 26. — Une loi ultérieure fixera les conditions dans lesquelles le juge pourrait rejeter toute demande tendant à faire constater ou à prononcer la résiliation du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges, si le locataire de bonne foi se trouve privé de moyens d'existence. Cette loi déterminera notamment les règles d'indemnisation du bailleur, les ressources affectées à cette indemnisation et les modalités du relogement éventuel du locataire.

Art. 27. — Est réputée non écrite toute clause :

— qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;

— par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;

— qui prévoit l'ordre de prélèvement automatique comme unique mode de paiement du loyer ou qui impose au locataire la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;

— par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;

— qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;

— par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;

— qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer des prestations stipulées au contrat sans prévoir la diminution correspondante du loyer et des charges et, le cas échéant, une indemnisation ;

— qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer ou des charges dûment justifiées ;

— qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infractions aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur d'immeuble ;

— qui interdit au locataire l'exercice, dans le respect de ses obligations principales, d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle.

TITRE III

De l'organisation des rapports collectifs de location

Art. 28. — Des accords collectifs de location portant sur un ou plusieurs des objets mentionnés à l'article 44 peuvent être conclus entre un ou plusieurs bailleurs et une ou plusieurs associations mentionnées à l'article 29, soit pour un bâtiment d'habitation comportant au moins six logements locatifs, soit pour tout ou partie du patrimoine immobilier d'un bailleur personne morale.

Un accord conclu pour un bâtiment d'habitation lie chaque bailleur et l'ensemble des locataires dès lors que les associations signataires groupent les sept douzièmes de ces derniers ou que les sept douzièmes de ces derniers ont adhéré par écrit à l'accord. Les clauses de cet accord s'appliquent également au nouveau locataire.

Un accord conclu pour tout ou partie du patrimoine immobilier lie le bailleur et l'ensemble de ses locataires dès lors qu'il a été conclu par les sept douzièmes des associations en nombre au moins égal à deux et que ces associations sont représentatives au sens du quatrième alinéa de l'article 29 au niveau de tout ou partie du patrimoine ou bien dès lors qu'il a été conclu par une association regroupant 20 p. 100 des locataires concernés par l'accord.

Préalablement à la signature de tels accords, les bailleurs et les locataires, lorsqu'ils sont membres d'une association, sont tenus de s'informer réciproquement de l'existence éventuelle

d'accords portant sur le même objet et conclus au plan départemental ou national. Dès leur signature, le bailleur adresse aux locataires copie desdits accords.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les clauses du règlement de copropriété l'emportent sur toutes stipulations des accords collectifs qui leur sont contraires.

Art. 29. — Les bailleurs et les gestionnaires sont tenus de reconnaître comme interlocuteurs :

— les associations déclarées regroupant des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments et affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale des rapports locatifs ;

— les associations déclarées ayant pour objet exclusif la représentation des locataires d'un même bâtiment ou ensemble de bâtiments lorsque le nombre des adhérents de chacune d'entre elles représente au moins 10 p. 100 des locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments sans que le nombre de ces locataires puisse être inférieur à trois ;

— les associations déclarées regroupant des locataires de tout ou partie du patrimoine immobilier d'un même bailleur, lorsque le nombre des adhérents de chacune d'entre elles représente au moins 10 p. 100 des locataires de tout ou partie de ce patrimoine immobilier sans que le nombre de ces locataires puisse être inférieur à trois.

Dans le cas où aucune association ne répond aux conditions prévues par les alinéas 2 à 4, le bailleur peut, à la demande des locataires, procéder à des élections au suffrage universel direct pour la désignation de représentants des locataires. La durée de leur mandat est fixée à un an.

Art. 30. — Chacune des associations mentionnées à l'article 29 notifie au bailleur et, le cas échéant, au gestionnaire, et, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ses représentants statutaires dont le nombre ne peut être supérieur à trois ou, dans les bâtiments d'habitation ou les ensembles de bâtiments d'habitation qui comportent plus de 200 logements locatifs, à cinq. Les représentants statutaires devront être choisis parmi les locataires du bâtiment d'habitation ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

Art. 31. — Les représentants statutaires des associations mentionnées à l'article 29 sont consultés, sur leur demande, au moins une fois par trimestre, sur les différents aspects de la gestion du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments. Ils peuvent être assistés par un représentant de l'organisation départementale ou nationale à laquelle leur association est affiliée.

Le bailleur ou, en cas de copropriété, le syndic est tenu de mettre à la disposition desdits représentants les documents, notamment factures et contrats de fournitures et d'exploitation, servant à la détermination des charges locatives.

Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations, pour leurs communications portant sur le logement et l'habitat, dans un lieu de passage des locataires.

Art. 32. — Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété et sans préjudice des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les représentants statutaires des associations déclarées, représentant les locataires du bâtiment d'habitation ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation, peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le syndic de la copropriété informe les représentants statutaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et les locataires, par voie d'affichage, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Art. 33. — Tout congé notifié à un représentant statutaire d'association de locataires visée à l'article 29 ou à l'article 36, pendant la durée de son mandat et les six mois qui suivent, doit être soumis pour avis, préalablement à son exécution, à la commission départementale des rapports locatifs.

Dans ce cas, la commission départementale des rapports locatifs émet un avis dans un délai de deux mois. Les parties ne peuvent agir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la demande en justice. Si la commission n'a pas formulé un avis dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi. La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de la commission départementale jusqu'à la notification aux parties de l'avis de ladite commission ou l'expiration du délai de deux mois.

Art. 34. — Il est créé, auprès du représentant de l'Etat, dans chaque département, une commission départementale des rapports locatifs.

Elle est composée notamment de représentants des organisations départementales de bailleurs, de locataires et de gestionnaires, qu'elles soient ou non affiliées à une organisation représentative au niveau national.

Au sein de chaque commission départementale des rapports locatifs, une formation de conciliation, composée de bailleurs et de locataires en nombre égal, est compétente pour l'application des articles 8, 33 et 57.

Un décret en Conseil d'Etat fixe la composition, le mode de désignation et le fonctionnement de la commission départementale.

Art. 35. — Une commission nationale des rapports locatifs est instituée auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Elle a pour mission générale de promouvoir l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.

Elle comprend notamment des représentants des organisations représentatives au plan national de bailleurs, de locataires et de gestionnaires. Sa composition, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

Art. 36. — La représentativité au niveau national et départemental des organisations de bailleurs et des organisations de gestionnaires est appréciée d'après les critères suivants :

— nombre de leurs adhérents et nombre des logements détenus ou gérés par leurs adhérents ;

— montant global des cotisations ;

— indépendance, expérience et activité de l'association dans le domaine du logement.

La représentativité des organisations de locataires est appréciée d'après les critères suivants :

— nombre et répartition géographique de leurs adhérents ;

— montant global des cotisations ;

— indépendance, expérience et activité de l'association dans le domaine du logement.

Art. 37. — Des accords collectifs de location sont négociés, dans le cadre d'un ou plusieurs secteurs locatifs, au sein de la commission nationale des rapports locatifs ou de chaque commission départementale des rapports locatifs, et conclus, pour un même secteur locatif, entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires, représentées à la commission nationale, ou entre une ou plusieurs organisations départementales de bailleurs et de locataires, représentées à la commission départementale.

Les accords ainsi conclus s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations.

Les secteurs locatifs sont les suivants :

— logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, ainsi que ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes ;

— logements appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la caisse des dépôts et consignations, logements appartenant à l'Etat, aux collectivités locales ainsi qu'aux établissements publics autres que ceux mentionnés à l'alinéa ci-dessous et logements appartenant à des bailleurs personnes morales à vocation sociale définis par décret en Conseil d'Etat ;

— logements appartenant aux entreprises d'assurances, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées, aux sociétés immobilières d'investissement créées en application de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière, aux établissements bancaires et de crédit et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées aux deux alinéas ci-dessus ;

— logements appartenant aux autres catégories de bailleurs.

Art. 38. — Les accords collectifs de location prévus par les articles 28 et 37 de la présente loi doivent être écrits à peine de nullité.

Art. 39. — Les accords collectifs de location prévus par les articles 28 et 37 de la présente loi sont conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Quand ils sont conclus pour une durée déterminée, cette durée ne peut être supérieure à trois ans.

A défaut de stipulation contraire, l'accord à durée déterminée qui arrive à expiration continue à produire ses effets comme un accord à durée indéterminée.

Les accords à durée indéterminée peuvent cesser par la volonté de l'une des parties.

Les accords doivent prévoir dans quelles formes et à quelle date ils peuvent être dénoncés, renouvelés ou révisés. Ils prévoient notamment la durée du préavis qui doit précéder la dénonciation.

La dénonciation doit être notifiée aux autres signataires de l'accord.

Un exemplaire de chaque accord collectif départemental conclu en application de l'article 37 doit être déposé par la partie la plus diligente à la commission départementale des rapports locatifs.

Les accords collectifs nationaux et les accords mentionnés à l'article 51 doivent également être déposés dans les mêmes conditions auprès de la commission nationale des rapports locatifs.

Tout représentant d'une organisation de bailleurs, de gestionnaires ou de locataires peut demander à consulter ces documents.

Art. 40. — Lorsqu'un accord a été dénoncé, il continue à produire effet jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer ou, à défaut de la conclusion d'un nouvel accord, pendant une durée d'un an.

Pour les accords conclus en application de l'article 37 au niveau national, ce délai d'un an court à compter de la publication au *Journal officiel* de la République française de l'avis mentionnant cette dénonciation.

Art. 41. — Les associations qui ne sont pas parties à l'accord peuvent y adhérer ultérieurement. L'association adhérente et ses membres sont liés par l'accord.

L'adhésion doit être notifiée aux signataires de l'accord.

Art. 42. — Sont soumis aux obligations qui résultent de l'accord prévu à l'article 37 de la présente loi ceux qui deviennent membres d'une association signataire de l'accord ou qui y a adhéré.

Art. 43 — L'accord liant un bailleur et ses locataires, lorsqu'il a été conclu et rendu obligatoire en application des articles 28 et 47, est maintenu en vigueur en cas de changement de bailleur, même si le nouveau bailleur n'est pas signataire de l'accord ou membre d'une association signataire.

L'accord conclu en application de l'article 28 doit être annexé à l'acte de cession.

Art. 44. — Les accords collectifs de location ont pour objet d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires, tout en respectant l'équilibre économique et juridique du contrat de location. Les accords collectifs de location ne peuvent déroger aux dispositions du titre II de la présente loi

Ils peuvent porter notamment sur la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun, les actions d'animation culturelle et sociale, l'élaboration de clauses types. L'établissement éventuel d'un règlement intérieur fait l'objet d'un accord conclu dans les conditions prévues à l'article 28.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les clauses du règlement de copropriété l'emportent sur toutes stipulations des accords collectifs de location qui leur sont contraires.

Art. 45. — I. — Les clauses d'un accord mentionné à l'article 28, deuxième alinéa, ou d'un accord rendu obligatoire en application de l'article 47, s'appliquent en dépit des clauses contraires d'un accord non étendu.

II. — Les clauses d'un accord mentionné à l'article 28, deuxième alinéa, s'appliquent en dépit des clauses contraires d'un accord rendu obligatoire en application de l'article 47.

III. — Les clauses d'un accord conclu au niveau départemental en application de l'article 37 s'appliquent en dépit des clauses contraires d'un accord conclu au niveau national en application du même article.

IV. — Si un accord à durée déterminée est signé dans les conditions des articles 37 et 47, postérieurement à un accord signé conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 28, et que ces deux accords portent sur le même objet, chacune des parties signataires de l'accord élaboré conformément au deuxième alinéa de l'article 28 peut le dénoncer dans un délai de trois mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Art. 46. — Les accords collectifs tels que définis aux articles 28 et 37 peuvent prévoir que tout ou partie de leurs clauses s'appliquent aux contrats de location en cours.

Art. 47. — Les accords conclus au sein de la commission nationale des rapports locatifs, en application de l'article 37, font l'objet de la publication d'un avis au *Journal officiel* de la République française. A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication, et sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur, ou de la majorité des organisations représentatives des locataires, ils peuvent être rendus obligatoires, par décret en Conseil d'Etat, pour tous les logements du secteur locatif concerné.

Le décret mentionné au premier alinéa peut, après avis motivé de la commission nationale des rapports locatifs et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses.

Art. 48. — Le décret prévu à l'article 47 cesse d'avoir effet lorsque l'accord a cessé d'être en vigueur entre les parties par suite de sa dénonciation ou de son non-renouvellement.

La dénonciation doit faire l'objet de la publication d'un avis au *Journal officiel* de la République française.

Art. 49. — Les organisations représentatives des gestionnaires peuvent participer à l'élaboration des accords collectifs de location conclus entre bailleurs et locataires, adhérer à ces accords et en assurer l'exécution dans la limite de leur mandat.

Art. 50. — Tout bâtiment ou ensemble de bâtiments d'habitation de plus de cinquante logements, dont le permis de construire a été demandé postérieurement à la publication de la présente loi, doit comporter des locaux collectifs à l'usage des résidents.

Les associations de propriétaires et les associations de locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments peuvent, à leur demande, accéder gratuitement à ces locaux.

Un décret en Conseil d'Etat règle les conditions d'application du présent article.

TITRE IV

DES LOYERS

Art. 51. — Un accord de modération des loyers peut être conclu chaque année, pour une période allant du 1er janvier au 31 décembre suivant, dans le cadre d'un secteur locatif, entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et une ou plusieurs organisations de locataires au sein de la commission nationale des rapports locatifs.

Ces accords de modération sont régis par les dispositions du présent titre et par celles des articles 35, 36, 37, deuxième à septième alinéa, 38, 41, 42 et 49 de la présente loi.

En cas de changement de bailleur, l'accord est opposable à tout nouveau bailleur à la condition qu'il relève du même secteur locatif que le précédent bailleur.

Art. 52. — Chaque accord de modération autre que celui relatif aux organismes d'habitation à loyer modéré fixe le taux maximum d'évolution des loyers lors de la conclusion ou du renouvellement des contrats. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux loyers des locaux qui n'ont pas fait l'objet de contrat de location depuis une durée qui, fixée par l'accord, ne peut être inférieure à dix-huit mois à la date de la nouvelle location. Elles ne sont pas non plus applicables à la location d'un logement vacant, lorsque cette vacance résulte d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire.

En outre, il peut prévoir des modulations particulières des loyers en fonction des conditions pratiquées localement pour des immeubles comparables. En cas de renouvellement du contrat ces modulations peuvent être échelonnées au cours de la nouvelle période de location.

Les accords de modération peuvent, en outre, prévoir des majorations supplémentaires de loyers pouvant être échelonnées au cours du contrat, lorsque le bailleur a réalisé, depuis la dernière fixation ou révision du loyer, des travaux tendant à améliorer le confort, la sécurité, l'équipement, la qualité thermique ou phonique du logement ou de l'immeuble. La majoration ne peut être appliquée que lors de la conclusion ou à la date du renouvellement du contrat. Toutefois, lorsque les travaux sont réalisés pendant le cours du contrat, la majoration ne peut être appliquée qu'au terme de l'année du contrat qui suit la date d'achèvement des travaux. Elle tient compte du coût réel des travaux dans la limite d'un coût maximum déterminé par l'accord. Toutefois, cette limite ne s'applique pas en cas de changement de locataire. La majoration pour travaux est justifiée par la remise au locataire de la copie des factures.

Les accords portent sur les garages, places de stationnement, jardins ou locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur, qu'ils fassent ou non l'objet d'un contrat séparé.

Chacun des accords peut prévoir des taux différents dans des zones géographiques définies.

Ces accords ne peuvent pas déroger aux règles qui sont propres aux logements régis par les articles L. 351-2 à L. 351-9 du code de la construction et de l'habitation ou aux logements construits à l'aide de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique.

Art. 53. — L'accord de modération conclu dans le secteur des organismes d'habitations à loyer modéré a pour objet, en fonction des loyers pratiqués et des travaux réalisés ou projetés, de fixer, dans les limites prévues à l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, l'évolution du prix de base des loyers entre le 1er janvier et le 31 décembre suivant.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux logements régis par l'article L. 353-16 du code de la construction et de l'habitation dans les limites prévues par la convention mentionnée à cet article.

Cet accord porte sur les garages, places de stationnement, jardins et locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur, qu'ils fassent ou non l'objet d'un contrat séparé.

Art. 54. — Un décret en Conseil d'Etat peut rendre obligatoires les dispositions de chacun des accords de modération intervenus en application des articles 52 et 53 à tous les logements du secteur correspondant.

Le décret mentionné au premier alinéa peut, après avis motivé de la commission nationale des rapports locatifs et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses.

Art. 55. — A défaut d'accord intervenu dans un secteur locatif au plus tard le 1er octobre, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la commission nationale des rapports locatifs, peut, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la saisine de ladite commission, fixer dans le secteur concerné le taux maximum d'évolution du loyer ainsi que celui des modulations particulières ou des majorations supplémentaires, dans les conditions prévues aux articles 52 et 53. Le taux maximum d'évolution du loyer ne peut être inférieur à 80 p. 100 de la variation de l'indice mentionné à l'article 58. Ce décret peut prévoir de s'appliquer soit au niveau national, soit au niveau départemental. Dans ce dernier cas, il fixe les dispositions qui peuvent être rendues applicables par décision du représentant de l'Etat dans le département lorsque la situation locale nécessite une intervention. Il est applicable du 1er janvier au 31 décembre suivant la date de sa publication.

Ces dispositions ne sont pas applicables au loyer des locaux qui, à la date de la nouvelle location, n'ont pas fait l'objet d'un contrat de location depuis plus de dix-huit mois. Elles ne sont pas non plus applicables à la location d'un logement vacant, lorsque cette vacance résulte d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire.

Art. 56. — Si des circonstances économiques graves l'exigent, le taux maximum d'évolution peut être fixé, pour un ou plusieurs secteurs locatifs, par un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la commission nationale des rapports locatifs. Ce décret pourra s'appliquer au loyer des contrats de location en cours, au loyer des contrats renouvelés ou au loyer des nouveaux contrats.

Les dispositions de ce décret ne sont pas applicables au loyer des locaux dont le contrat de location a pris fin depuis plus de dix-huit mois à la date de la nouvelle location. Elles ne sont pas non plus applicables lorsque la vacance résulte d'une décision de justice fondée sur l'inexécution des obligations du locataire.

Le décret prévu à l'alinéa ci-dessus peut prévoir des adaptations pour les logements soumis à des dispositions législatives ou réglementaires particulières.

Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 52 sont applicables au décret pris en application du présent article.

Ce décret fixera la durée de son application, qui ne pourra être supérieure à douze mois.

Le taux d'évolution des loyers ne pourra pas, en tout état de cause, être inférieur à 80 p. 100 de la variation de l'indice mentionné à l'article 58.

Art. 57. — En cas de contestation relative à l'application des articles 52 à 56, l'une ou l'autre partie au contrat de location saisit la commission départementale des rapports locatifs qui émet un avis dans un délai de deux mois.

Les parties ne peuvent agir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la demande en justice. Si la commission n'a pas émis un avis dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi.

La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de cette commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis émis ou l'expiration du délai de deux mois, sans que la contestation puisse constituer un motif de non-paiement.

Art. 58. — Si le contrat de location prévoit une révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date fixée dans le contrat ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation qui en résulte ne peut, sans préjudice des modulations particulières ou des majorations prévues en application des articles 52, deuxième et troisième alinéa, 54 à 56 et 59 à 61, excéder la variation d'un indice national mesurant le coût de la construction, établi suivant des éléments de calcul fixés par décret et publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

La date de référence de l'indice et sa valeur à cette date doivent figurer au contrat ; à défaut, la variation de l'indice est celle du dernier indice publié à la date de l'augmentation.

TITRE V

DE L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS

Art. 59. — Le bailleur peut conclure avec l'Etat, après information du locataire, un contrat d'amélioration pour la réalisation de travaux destinés à adapter le local à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort. Ces travaux doivent porter le local à un niveau minimal de qualité thermique ; ils peuvent en outre être destinés à améliorer la qualité phonique du local.

Le contrat détermine la nature des travaux, leur coût prévisionnel, les modalités de leur exécution, la date prévue pour leur achèvement et, le cas échéant, les modalités du relogement provisoire.

Il détermine également le prix maximum du loyer principal qui pourra être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux ; les dispositions du titre IV ne s'appliquent pas à la fixation initiale du loyer.

Ces travaux s'imposent au locataire sous réserve de l'application de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux locataires âgés de plus de quatre-vingts ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance ; toutefois, ces locataires ne peuvent interdire l'accès aux locaux loués, ni s'opposer au passage de conduits de toute nature.

Le bailleur est tenu de maintenir le local à usage locatif pendant le délai de neuf ans à compter de la date d'achèvement des travaux ; durant ce délai, les dispositions des articles 9, 10 et 11 ne sont plus applicables.

Lorsque le logement fait l'objet d'un contrat de location en cours, le bailleur doit, dans le délai d'un mois suivant la conclusion du contrat d'amélioration avec l'Etat, proposer au locataire un nouveau contrat de location de six ans ; ce contrat prend effet à compter de la date d'achèvement des travaux et ouvre droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui en remplissent les conditions d'attribution.

Au projet de contrat de location est annexée une copie du contrat d'amélioration avec l'Etat.

Le locataire dispose d'un délai de deux mois pour accepter ou refuser le nouveau contrat de location. Si le locataire refuse, le bailleur a la faculté de mettre fin au contrat de location en cours selon les règles prévues à l'article 17.

Les travaux ne peuvent commencer qu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné à l'alinéa précédent ou, si le locataire a refusé le nouveau contrat, à l'expiration du délai de préavis prévu à l'article 17.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur s'engage à mettre provisoirement à la disposition du locataire qui a accepté le nouveau contrat de location un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant à ses besoins et à ses possibilités, situé dans un périmètre géographique tel que défini à l'article 13 *bis* modifié de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Les frais de déménagement du locataire sont à la charge du bailleur, déduction faite, le cas échéant, des primes de déménagement.

Lorsque le logement est un local vacant, le bailleur est tenu de conclure avec le nouveau locataire un contrat de location de six ans dans les conditions prévues au présent article.

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

Art. 60. — I. — Lorsque des travaux visant à réaliser des économies d'énergie sont effectués par le bailleur avec une garantie contractuelle de résultats sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments d'habitation, une majoration de loyer peut être appliquée par celui-ci, par dérogation aux dispositions du titre IV. Cette majoration, calculée selon des modalités fixées par décret, ne peut excéder le montant de l'économie d'énergie garantie.

II. — Le paragraphe II de l'article 21 de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur est abrogé.

Art. 61. — Lorsque le local ou l'immeuble répond aux normes mentionnées à la première phrase du premier alinéa de l'article 59, un accord peut être conclu soit entre un bailleur et un locataire, soit entre un ou plusieurs bailleurs et leurs locataires ou leurs associations telles que mentionnées à l'article 29, en vue de la réalisation de travaux sur tout ou partie de cet immeuble ; s'il concerne plusieurs locataires, l'accord s'impose à l'ensemble de ces locataires, dès lors qu'il a été approuvé par écrit par la majorité d'entre eux.

Cet accord fixe la nature, le coût prévisionnel, les modalités d'exécution et la date d'achèvement desdits travaux.

Il détermine également le montant maximum du loyer qui pourra être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux ; les dispositions du titre IV ne s'appliquent pas à la fixation initiale du loyer.

Pour l'exécution des travaux, le bailleur est tenu de respecter les dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 précitée.

TITRE VI

De l'information du locataire

Art. 62. — Toute personne qui propose à un tiers la conclusion d'un contrat de location doit lui remettre une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, les éléments de confort, la durée du contrat de location, le loyer ainsi que le montant des charges locatives de l'année précédente et une estimation du montant de ces charges.

Tout vendeur d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, autre que ceux construits par marché de travaux mentionnés à l'article 1779, 3°, du code civil, et achevé depuis moins d'un an, doit remettre à l'acquéreur une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, les éléments de confort ainsi que le montant indicatif des charges annuelles.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.

Art. 63. — En ce qui concerne les logements achevés postérieurement à la publication de la présente loi, qu'ils soient destinés à la vente ou à la location, le vendeur ou le bailleur doit en outre obligatoirement remettre, au moment de la mise à disposition du bien à l'acquéreur ou au locataire, une notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipement conforme à une notice type agréée par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

En ce qui concerne les logements achevés antérieurement à la publication de la présente loi, la même obligation s'impose au vendeur ou au bailleur en cas de modification ou de changement des éléments d'équipement existants.

Art. 64. — Le règlement intérieur, s'il en existe un, est affiché dans chaque bâtiment et copie en est remise aux locataires à leur demande.

TITRE VII

Des intermédiaires

Art. 65. — La rémunération de l'ensemble des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire.

TITRE VIII

Administration provisoire en cas de défaillance dans la gestion de logements ayant bénéficié d'aides de l'Etat

Art. 66. — Pour les immeubles appartenant à des personnes morales ou physiques autres que les organismes d'habitation à loyer modéré ou gérés par ces personnes et ayant bénéficié de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique, le représentant de l'Etat dans le département peut, pendant toute la durée des prêts, demander au juge, et, en cas d'urgence, selon la procédure de référé, de nommer un administrateur provisoire lorsqu'il aura été constaté des fautes graves notamment relatives au clos et au couvert, à l'entretien et à la sécurité ou des irrégularités sérieuses dans la gestion de ces immeubles et dans le respect de l'engagement financier de l'emprunteur.

L'administrateur provisoire désigné sur une liste établie par le ministre chargé de la construction et de l'habitation a pour mission, selon la décision du juge, soit d'assister le propriétaire dans sa mission de gestionnaire, soit d'exercer de plein droit les pouvoirs d'administration du propriétaire ou du gestionnaire pour une durée d'un an renouvelable.

TITRE IX

Sanctions

Art. 67. — Tout bailleur qui aura subordonné la conclusion d'un contrat de location soit à une remise d'argent ou de valeurs ne correspondant pas au paiement du loyer et des charges ou au dépôt de garantie mentionné à l'article 22, soit à la reprise d'objets ou d'installations à un prix manifestement supérieur à leur valeur réelle, sera puni d'une amende pénale de 1 000 F à 30 000 F.

Tout locataire qui aura subordonné son départ à une quelconque remise d'argent ou à la reprise d'objets ou d'installations à un prix manifestement supérieur à leur valeur réelle sera puni de la même peine.

Tout bailleur qui aura sciemment délivré, en application des dispositions de l'article 3, treizième alinéa, une copie de quittance comportant une ou plusieurs mentions erronées sera puni d'une amende pénale de 1 000 F à 10 000 F.

Art. 68. — Tout propriétaire qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de résiliation ou le droit de non-renouvellement du contrat, prévus aux articles 9 et 10, sera puni d'une amende pénale de 1 000 F à 50 000 F.

Art. 69. — Toute entrave apportée sciemment à l'exercice des droits conférés aux associations de locataires par les articles 29, 31, 32 et 50 de la présente loi sera punie d'une amende pénale de 1 000 à 30 000 F.

Art. 70. — Constituent des pratiques de prix illicites qui sont constatées et poursuivies dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945 modifiée :

— Le fait pour un bailleur ou son mandataire d'exiger ou de percevoir un loyer dont le montant est supérieur à celui qui résulte de l'application d'un accord de modération de prix rendu obligatoire en application de l'article 54 ;

— Le fait pour un bailleur ou son mandataire d'exiger ou de percevoir un loyer dont le montant excède celui qui résulte de l'application des articles 55 ou 56.

Ces infractions sont punies d'une amende pénale de 1 000 F à 50 000 F.

TITRE X

Dispositions transitoires

Art. 71. — Les dispositions du titre II ci-dessus ne portent pas atteinte à la validité des contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Toutefois, lorsque le locataire occupe le local à la date d'entrée en vigueur de la loi, les dispositions des articles 9 et 10 ne sont pas applicables pendant une période de trois ans à compter de la date d'effet du contrat, ou de la date d'entrée dans les lieux en cas de contrat à durée indéterminée.

A l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé ou, s'il s'agit d'un contrat à durée indéterminée, à l'issue du délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, les parties sont tenues d'établir un contrat conforme aux dispositions de la présente loi. Chacune des parties peut demander l'établissement d'un état des lieux dans les conditions prévues à l'article 21 ; les dispositions du premier alinéa de l'article 22 ne sont pas applicables.

Pour l'application des dispositions de la présente loi, l'établissement du contrat de location est assimilé à un renouvellement. Les parties doivent se conformer aux dispositions de l'article 23 dans le délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Lorsque les charges récupérables n'étaient pas distinguées du loyer, la répartition ne peut être opérée que sur la base des justifications prévues à l'article 24 de la présente loi.

Art. 72. — Tout occupant de bonne foi peut demander, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bénéfice des dispositions de la présente loi dans les trois mois suivant sa publication, à moins qu'il n'ait fait l'objet d'une décision d'expulsion devenue définitive.

Est réputé de bonne foi l'occupant qui, habitant effectivement dans les lieux, exécute les obligations résultant du bail expiré.

Le propriétaire du local est tenu, dans les deux mois suivant la demande de l'occupant, de lui proposer un nouveau contrat de location, dans les conditions prévues par la présente loi. Les dispositions du titre IV sont applicables.

L'occupant dispose d'un délai d'un mois pour accepter ou refuser ce contrat de location.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque la résiliation ou le refus de renouvellement du contrat par le propriétaire était fondé, soit sur sa décision de reprendre le logement dans les conditions prévues à l'article 9, sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article 71, soit sur un motif légitime et sérieux tiré notamment de l'inexécution par le locataire d'une des obligations prévues à l'article 18.

Art. 73. — Tout congé, tel que défini par l'article 7 et notifié à compter du 7 octobre 1981, doit être fondé sur un motif légitime et sérieux ou sur la décision du bailleur de reprendre le logement dans les conditions prévues à l'article 9 de la présente loi, sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article 71.

Les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 72 sont également applicables.

Art. 74. — Des accords de modération des loyers ayant un objet conforme aux dispositions des articles 52 et 53 de la présente loi peuvent être conclus entre organisations nationales de bailleurs et de locataires pour la période allant du 1er mai 1982 au 31 décembre 1982. Les organisations nationales de gestionnaires peuvent adhérer à ces accords ; les accords s'imposent aux membres des organisations signataires.

Les organisations nationales de bailleurs qui n'ont pas conclu d'accord de modération des loyers peuvent, pour la période mentionnée à l'alinéa précédent, prendre à l'égard de l'Etat un engagement de modération de l'évolution des loyers ayant un objet conforme aux dispositions de l'article 52. Les organisations nationales de gestionnaires peuvent adhérer à ces engagements. L'engagement de modération de l'évolution des loyers s'impose aux membres des organisations signataires.

Pendant la période mentionnée au premier alinéa, les bailleurs n'adhérant pas à une organisation ayant signé un accord de modération des loyers ou un engagement de modération de l'évolution des loyers, ne peuvent pratiquer à l'occasion de la révision des loyers des contrats en cours, du renouvellement des contrats ou de la conclusion de nouveaux contrats sous réserve des dispositions prévues à l'article 52 de la présente loi, une augmentation de loyer supérieure à la variation de l'indice mentionné à l'article 58 pour la période écoulée depuis la dernière révision ou fixation du loyer. Les dispositions de la loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981 précitée qui ne sont pas contraires à celles du présent article demeurent applicables.

TITRE XI

Dispositions diverses

Art. 75. — 1° Ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et ne faisant pas l'objet de conventions en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles 4 à 12, 14, 15, 17, 22, premier alinéa, 23, 52, 58 à 60, 66 à 68, 72, 73, 76 à 79.

Les dispositions de l'article 16 sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attributions dudit logement.

2° Ne sont pas applicables aux logements régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, les dispositions des articles 3 à 12, 14, 15, 17, 22, premier alinéa, 23, 25, le titre IV, l'article 59 pour ce qui concerne les locaux occupés, à l'exception de ceux pour lesquels l'occupant se voit contester son droit au maintien dans les lieux, les articles 60, 61, 66 à 68 et le titre X.

3° Ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles 4 à 12, 14, 15, 17, 22, premier alinéa, 53, 58 à 60, 66 à 68, 72, 76 à 79. L'article 23 n'est pas applicable aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-15 ou de l'article L. 351-2, 2° et 3°, du code de la construction et de l'habitation, en ce qui concerne les logements réglementés en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la caisse centrale de coopération économique. Les dispositions de l'article 16 sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse, le cas échéant, les conditions d'attribution dudit logement.

Toutefois, les dispositions des articles 52, 54, 55 et 74 ne sont pas applicables au loyer initial des logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2, 2°, 3° et 4°, du code de la construction et de l'habitation.

4° Ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique les dispositions des articles 4, 5, 23, 53, 59, 76 à 79.

5° Ne sont pas applicables aux logements loués à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales les dispositions des articles 3, douzième à seizième alinéas, 4, 5, 7 à 14, 59 des titres VI, VIII et IX, des articles 71, deuxième alinéa, 72 et 73 et du titre XI.

Art. 76. — I. — Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er *septembre 1948 précitée cessent* d'être applicables aux locaux vacants dès l'achèvement des travaux prévus par le contrat conclu avec l'Etat en application de l'article 59 de la présente loi.

II. — L'article 3 *septies* de ladite loi est abrogé.

Art. 77. — Les dispositions du titre IV de la présente loi ne s'appliquent pas :

1° Au *loyer initial des nouvelles locations consenties en* application des articles 3 *bis*, 3 *quater* ou 3 *quinquies* de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ou au loyer initial des nouvelles locations consenties en application de l'article 3 *ter* de ladite loi lorsque le contrat de location est conclu avec l'occupant de bonne foi qui n'a pas droit au maintien dans les lieux au sens de l'article 10 de ladite loi ;

2° Au loyer initial des nouvelles locations consenties en application de l'article 3 *sexies* de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée et faisant suite à un contrat de location passé dans les conditions prévues à l'article 3 *ter* de la même loi, lorsque le logement ne répondait pas lors de la conclusion du contrat aux conditions prévues par le décret pris en application dudit article 3 *sexies*.

Le contrat de location conclu en application des articles 3 *ter*, 3 *quinquies* ou, en ce qui concerne les locaux à usage mixte d'habitation et professionnel, de l'article 3 *quater* de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, est soumis aux dispositions de la présente loi en ce qu'elles ne sont pas contraires à celles prévues auxdits articles. A l'expiration du terme fixé par ce contrat de location ou au départ du locataire, le logement est régi par l'ensemble des dispositions de la présente loi, s'il répond aux conditions prévues par le décret pris en application de l'article 3 *sexies* de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Les contrats de location conclus en application de l'article 3 *bis* de la loi du 1er septembre 1948 précitée sont régis par les dispositions de la présente loi.

Art. 78. — Insérer après le onzième alinéa de l'article 27 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Soit d'une allocation servie à toute personne dont l'infirmité entraîne au moins 80 p. 100 d'incapacité permanente et qui est qualifiée Grand infirme en application de l'article 169 du code de la famille et de l'aide sociale. »

Art. 79. — Par dérogation aux dispositions de l'article 77 et dans les communes de plus de 60 000 habitants, des décrets pourront fixer le plafond des majorations qui pourront être applicables au loyer initial des nouvelles locations mentionnées à cet article. Ce plafond devra tenir compte des prix pratiqués dans des locaux comparables situés dans un même secteur géographique.

Art. 80. — Le chapitre II du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par les dispositions suivantes :

« *Art. L.* 442-8-1. — Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion. Seules peuvent bénéficier de cette disposition les associations déclarées qui ont obtenu d'une collectivité locale une garantie financière assurant au bailleur, en cas de défaillance de l'association locataire, le paiement des loyers et des charges dûment justifiées.

« Les dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6 sont applicables aux logements loués dans les conditions du présent article. Les sous-locataires mentionnés au premier alinéa du présent article sont assimilés à des locataires pour bénéficier de l'aide personnelle au logement prévue par l'article L. 510 du code de la sécurité sociale, par l'article 1er de la loi n° 71-582 du 16 juillet 1971 relative à l'allocation de logement ou par l'article L. 351-1 du code de la construction et de l'habitation.

« *Art. L.* 442-8-2. — Les sous-locataires mentionnés au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux après le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

« *Art. L.* 442-8-3. — 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. »

Art. 81. — L'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 modifiée relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est ainsi modifié :

I. — Le premier alinéa du I de cet article est remplacé par les dispositions suivantes :

« Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire.

« L'offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois.

« Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptatior par le locataire de l'offre de vente est nulle de plein droit. »

II. — Au dernier alinéa, les mots : « trois alinéas » sont remplacés par les mots : « cinq alinéas ».

III. — Au premier alinéa du II, l'expression : « de l'appartement » est remplacée par l'expression : « du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel ».

IV. — Le III est rédigé comme suit :

« *III. — Le présent article s'applique aux ventes de parts ou* actions des sociétés dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet.

« Il ne s'applique pas aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

« Il ne s'applique pas aux ventes portant sur un bâtiment entier ou sur l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à *usage mixte d'habitation et professionnel* dudit bâtiment. »

Art. 82. — Les dispositions de la loi n° 80-1 du 4 janvier 1980 modifiant certaines dispositions du code de la construction et de l'habitation, et celles de l'article 81 de la présente loi ne portent pas atteinte à la validité des ventes antérieurement conclues.

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

Fait à Paris, le 22 juin 1982.

FRANÇOIS MITTERRAND.

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,
PIERRE MAUROY.

Le ministre de la solidarité nationale,
NICOLE QUESTIAUX.

Le garde des sceaux, ministre de la justice,
ROBERT BADINTER.

Le ministre de l'économie et des finances,
JACQUES DELORS.

Le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget,
LAURENT FABIUS.

Le ministre de l'urbanisme et du logement,
ROGER QUILLIOT.

Le ministre de la consommation,
CATHERINE LALUMIÈRE.